

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Luca Scagnoli del Foro di Fermo, C.F.: SCGLCU86E22D542B, (Telefax n. 0734 – 225135; cell. 329/7406205, e-mail: luca.scagnoli@alice.it PEC: avv.lucascagnoli@pec.it) con studio in Porto Sant’Elpidio, Via Elpidiense n.13, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Milena Palmisano - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 22.07.2026, comunicata al sottoscritto avvocato in data 23.07.2026, nell’esecuzione immobiliare n. R.G.E. Imm. 53/2025,

AVVISA

Che il giorno **20 gennaio 2027, alle ore 12,00** presso il proprio Studio, in Porto Sant’Elpidio, Via Elpidiense n.13, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA’ TELEMATICA dell’immobile sotto descritto.

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di appartamento in edificio sito nel centro storico del Comune di Cupra Marittima (AP) – Via Castello n. 85/A, posto al piano primo facente parte di un fabbricato a destinazione pluri-residenziale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2010.

Coerenze: Nord: Fg. 7, P.lla 196, Sud: Fg. 7, P.lla 198, Ovest: Via Castello, Est: Via Castello.

Il predetto bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cupra Marittima con i seguenti dati:

- Foglio 7, Particella 197, subalterno 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Castello n. 85/A Piano 1.

Il fabbricato oggetto di stima, la cui costruzione originaria è risalente al 1300 circa (ante 1967), è stato successivamente oggetto dei seguenti titoli edilizi:

[1] PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64 rilasciato in data 26/10/2006, successivamente annullato con sentenza n. 1307/2008 del T.A.R. per le Marche in data 16/04/2008;

[2] D.I.A.E. acquisita in data 30/07/2008 al prot. n. 8652;

[3] PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 22 rilasciato in data 22/06/2010;

[4] AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ rilasciata in data 22/07/2010 al prot. n. 9168.

L’Esperto Stimatore Geom. Edoardo Paternesi Meloni nella perizia, alla quale espressamente si rimanda, ha inoltre precisato che, *“in seguito alla SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO, SEZ. IV, N. 10749 DEL 6 MARZO 2024, concernente il fabbricato storico all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza che ha riguardato la legittimità urbanistica della ricostruzione di una porzione dell'edificio storico, con particolare riferimento alla possibilità di ricostruire il manufatto con un'altezza di quattro piani anziché tre, alla luce delle prescrizioni contenute nel Piano di Recupero del centro storico e dei pareri espressi dalla competente Soprintendenza, il Consiglio di Stato ha confermato che la disciplina urbanistica vigente consentiva la ricostruzione*

limitatamente a tre piani fuori terra, escludendo la possibilità di fare riferimento alla sola consistenza storica originaria del fabbricato per giustificare una maggiore altezza. Tale contenzioso, pur riferendosi al medesimo edificio, ha tuttavia ad oggetto questioni urbanistiche concernenti la ricostruzione e la consistenza volumetrica del fabbricato e **non investe direttamente la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare (appartamento) oggetto della presente CTU poiché dalle verifiche eseguite mediante esame della documentazione urbanistico-edilizia, catastale ed in seguito a sopralluogo diretto è infatti emersa la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimato desumibile dai titoli edilizi reperiti e la planimetria catastale attualmente depositata.**

Pertanto, pur costituendo elemento storico-amministrativo rilevante nella ricostruzione delle vicende edilizie del fabbricato, la citata sentenza non incide sulle conclusioni della presente consulenza tecnica, non emergendo difformità urbanistiche o catastali riferibili all'unità immobiliare esaminata”.

Con integrazione della perizia del 16.07.2026, alla quale parimenti si rimanda integralmente, il suddetto Esperto Stimatore Geom. Edoardo Paternesi Meloni ha ulteriormente precisato che:

“2. ESAME DELLA VICENDA URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Dalla documentazione acquisita emerge, in sintesi, che la sentenza del T.A.R. Marche n. 302/2019 ha annullato la variante relativa alla U.M.I. n. 50 del Piano di Recupero del centro storico, confermando la validità della disciplina urbanistica originaria, che limitava a tre piani fuori terra la ricostruzione del fabbricato. Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 2600/2024, ha respinto l'appello e confermato la pronuncia di primo grado. Le decisioni esaminate definiscono, pertanto, il regime urbanistico applicabile alla ricostruzione del fabbricato, ma non contengono un ordine diretto di demolizione o di ripristino, né dispongono l'applicazione di una sanzione pecuniaria sostitutiva. Nel riscontro del 16 luglio 2026 il Comune ha inoltre precisato che:

- allo stato attuale non risultano adottati ulteriori provvedimenti definitivi;
- non sono in corso specifici procedimenti volti alla modifica del regime urbanistico dell'area;
- eventuali future iniziative pianificatorie o edilizie saranno valutate caso per caso, nel rispetto delle sentenze e della normativa vigente.

Nel medesimo riscontro non sono state indicate ordinanze di demolizione o ripristino, procedimenti di fiscalizzazione, deliberazioni condominiali o quantificazioni di costi conseguenti alla vicenda. [...]

3. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DELLA PARTE ESECUTATA

3.1. Costi di demolizione o fiscalizzazione

La parte esecutata ritiene che la stima avrebbe dovuto comprendere la detrazione della quota dei costi di demolizione ovvero della c.d. fiscalizzazione. Sul punto si osserva che, allo stato della documentazione acquisita, non risultano elementi tecnici idonei a consentire la determinazione di tali costi allo scrivente tecnico. In particolare:

- non risulta adottato alcun provvedimento amministrativo dal quale discenda un intervento specificamente determinato;
- non esiste alcun progetto delle eventuali opere da eseguire;
- non risultano computi metrici, preventivi o quantificazioni economiche;
- non risulta determinata l'eventuale quota imputabile all'unità immobiliare oggetto di stima.

In assenza di tali presupposti, qualsiasi quantificazione dei costi avrebbe carattere meramente ipotetico e non sarebbe conforme ai criteri tecnico-estimativi cui è tenuto l'Esperto Stimatore [...].

4. CONCLUSIONI

Gli approfondimenti svolti hanno consentito di precisare la portata della vicenda urbanistico-amministrativa, senza fare emergere:

- provvedimenti di demolizione, ripristino o fiscalizzazione;*
- procedimenti amministrativi in corso dai quali derivino oneri attuali;*
- costi tecnicamente determinati o determinabili;*
- evidenze di mercato che giustifichino la riduzione del 25-30% richiesta dalla parte esecutata.*

Non sono pertanto emersi elementi oggettivi idonei a modificare il valore attribuito all'unità immobiliare. Lo scrivente conferma conseguentemente il valore di stima come determinato nella relazione depositata, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che riterrà di richiedere in udienza”.

L'immobile risulta gravato dalla TRASCRIZIONE DEL 30.07.2010 registro particolare 3505 Registro Generale 6121, Pubblico Ufficiale Farina Albino Repertorio 107856/15818 del 22.07.2010 ATTO TRA VIVI- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. La suddetta trascrizione rende il regolamento di condominio opponibile alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione stipulato in data 1° gennaio 2021 e registrato in data 25 gennaio 2021. Il contratto, della durata di 4 + 4 anni, si è validamente rinnovato in data 1° gennaio 2025 e cesserà pertanto in data 31 dicembre 2028. Il canone di locazione è pari ad € 400,00 (quattrocento/00). Dopo aver eseguito le opportune verifiche il suddetto contratto risulta opponibile alla procedura fino al 31 dicembre 2028.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima e nell'integrazione a firma dell'Esperto Stimatore Geom. Edoardo Paternesi Meloni, che vengono richiamate espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO:

Prezzo base: Euro 147.640,00 euro (centoquarantasettemilaseicentoquaranta/00) oltre imposte di legge. L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori a € 110.730,00 euro (centodiecimilasettecentotrenta/00).

In caso di gara il rilancio minimo è di euro 1.000,00 (mille/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nella relativa integrazioni redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni

della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto

in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno mercoledì 13 gennaio 2027 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 53/2025 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico- Versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo Spa –Sede Centrale di Fermo – intestato alla procedura esecutiva e specificamente a ES.IMM.N.53/2025 RGE TRIB FERMO C/0 AVV. LUCA SCAGNOLI, avente il seguente IBAN IT62X0615069450CC0010129804.
- o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- o Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- o Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- o La richiesta di agevolazioni fiscali;
- o Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- o Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- o Se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento del Giudice tutelare;

o Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

o Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione** una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e specificamente a ES.IMM.N.53/2025 RGE TRIB FERMO C/0 AVV. LUCA SCAGNOLI, avente il seguente IBAN IT62X0615069450CC0010129804.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al del decimo del prezzo da lui proposto"*.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato Avv. Luca Scagnoli.

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 12,00.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato, www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- Provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- Dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio il giorno 20 gennaio 2027 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 22 gennaio 2027 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli

offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3 n. 3 c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare in caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo del prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo o di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c.

il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna

possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

Il Professionista Delegato è autorizzato, sin d'ora, a prelevare e utilizzare le somme esistenti sul c/c intestato alla procedura per gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio, Via Elpidiense n.13, (Telefax n. 0734 – 225135; cell. 329/7406205, e-mail: luca.scagnoli@alice.it PEC: avv.lucascagnoli@pec.it) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Marche con sede in Monsano (AN), Via Cassolo 35 e contattabile ai seguenti recapiti 0731.60914 - 605180 – 605542, e-mail: info@ivgmarche.it pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

La visita è prenotabile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Porto Sant'Elpidio 25.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Scagnoli