

Dott. GIOVANNI BERNABEI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE
Via Tunisia 3 int 2 Porto Sant'Elpidio – FM
Tel 0734 992423 Cell 340-2481514
giovannibernabei@libero.it – giovannibernabei@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2025 R.G.E.
SECONDO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA
(ai sensi dell'art 2, primo comma, lettera h) e dell'art 24 del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto Dott. Giovanni Bernabei con studio in Porto Sant'Elpidio alla Via Tunisia n. 3, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo

VISTI

- l'ordinanza emanata dal Giudice in data 08.04.2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. **12/2025 R.G.E.** Tribunale di Fermo e con cui sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni,
- gli articoli 559, 569, 591 bis c.p.c. e 176 ter disp. att c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

Che il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 11:00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 piano 2 interno 2, **darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona** – con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite la piattaforma dedicata www.spazioaste.it** – dei beni immobili sotto descritti.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su unità abitativa al piano primo, accessibile tramite scala esterna e corte con giardino, composta da ingresso con zona cucina, salone, due bagni e tre camere da letto. La suddetta unità abitativa è collegata tramite una scala interna attualmente in disuso al laboratorio sottostante (lotto 2).

Completa la proprietà una soffitta / mansardata, costituita da un corridoio centrale sul quale si affacciano tre locali allo stato grezzo e un soggiorno dotato di terrazzino. Il piano primo dispone inoltre di un'ampia terrazza, collegata visivamente alla terrazza adiacente. L'immobile suddetto è porzione di un fabbricato, che si sviluppa su più livelli, aderente a proprietà contigua, con cui condivide l'accesso carrabile, ed è sito a Sant'Elpidio a Mare, Via F.lli Bandiera / Via Garibaldi.

Il suddetto compendio immobiliare è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, al foglio foglio 25, particella 464 sub 21, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 12,0, superficie catastale mq. 299 (totale) - mq. 299 (totale escluse aree scoperte), rendita euro 762,29, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T-1-2.

Prezzo base: Euro 262.080,38 (duecentosessantaduemilaottanta/38) oltre imposte di legge;

Offerta minima: Euro 196.560,29 (centonovantaseimilacinquecentosessanta/29) pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero). Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su immobile al piano terra costituito da una porzione di magazzino, non separata dalla proprietà confinante, che si estende dal muro perimetrale alla prima colonna e da un laboratorio, collegato mediante porta tagliafuoco all'abitazione soprastante tramite una scala interna attualmente in disuso. L'immobile dispone di accesso esterno esclusivo ed è porzione di un fabbricato, che si sviluppa su più livelli, aderente a proprietà contigua, con cui condivide l'accesso carrabile, ed è sito a Sant'Elpidio a Mare, Via F.lli Bandiera / Via Garibaldi.

Il suddetto compendio immobiliare è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, al foglio foglio 25, particella 464 sub 19, categoria D/7, rendita euro 1.148,00, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T.

Prezzo base: Euro 64.275,00 (sessantaquattromiladuecentosettantacinque/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: Euro 48.206,25 (quarantottomiladuecentosei/25) pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero). Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

PRECISAZIONI

Si riporta alla perizia dell'esperto stimatore Ing. Francesco Maria Sebastiani del 07.03.2026 e alla successiva integrazione del 06.06.2026 per una meglio dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita.

Per quanto concerne i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari.

Si precisa che dall'esame della documentazione suddetta non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia provvisto né di conformità degli impianti né di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto dal valore di stima di entrambi i lotti è stato detratto il costo corrispondente alla acquisizione dell'A.P.E., costo che è stato determinato forfettariamente in Euro 200,00 (duecento/00), come disposto nell'ordinanza di vendita.

In base alla relazione dell'esperto stimatore Ing. Francesco Maria Sebastiani in data 07.03.2026, gli immobili risultano occupati dall'esecutato con regolare residenza anagrafica. Sempre in base alla suddetta relazione il fabbricato ove è compreso l'immobile pignorato non ha formalmente costituito il condominio.

URBANISTICA

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Francesco Maria Sebastiani del 07.03.2026 e dalla successiva integrazione del 06.06.2026 depositate ai sensi di Legge, perizie che si richiamano espressamente e che potranno essere consultate sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astalegale.net.

In particolare dalle suddette perizie emerge che, in seguito all'accesso agli atti, per il fabbricato oggetto di pignoramento sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

Prot. 1907/53 costruzione casa

Prot. 10193/54 costruzione casa

Prot. 8756/56 recinzione fabbricato

Licenza di costruire ad ampliare un laboratorio con sovrastante abitazione 22 febbraio 1964

Licenza di costruire del 26 giugno 1968

Denuncia opere edili fabbricato industriale ed appartamento, in data 10/06/1968

Concessione in sanatoria realizzazione locale ad uso lavanderia e modifica prospetti in data 29/07/1997

Sanatoria opere abusive conc. 109/97 e conc. 111/97

DIA 129/2018 -384/2018: Ristrutturazione terrazzo e successive integrazioni

Le principali attività edilizie emerse sono, in sintesi:

1. Interventi negli anni '60 e '70

Via Fratelli Bandiera: Nel 1968 viene presentata una denuncia di opere per la costruzione di un fabbricato industriale (laboratorio per calzature) e un appartamento in cemento armato. Nel 1971 seguono pratiche per la modifica dei prospetti e della copertura di tale laboratorio.

2. Abitabilità e usi (1980)

Nel 1980 viene rilasciato un permesso di abitabilità per un immobile in Via Fratelli Bandiera, specificando l'uso come laboratorio al piano terra e abitazione al terzo piano.

3. Concessioni in Sanatoria (1997)

Documenti del 1997 (relativi a domande presentate originariamente nel 1986 ai sensi della legge 47/85) riguardano la regolarizzazione di opere abusive su tre distinte proprietà

Sanatoria per aumento di volumetria (realizzazione piano sottotetto), divisori interni ai piani 1° e 2° e modifiche ai prospetti.

Nella relazione integrativa alla perizia estimativa del 06.06.2026 il CTU afferma che, a seguito delle verifiche effettuate è stato possibile accertare quanto segue:

Lotto n. 1: il confronto tra l'ultimo stato assentito reperito presso gli archivi comunali e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato difformità urbanistico-edilizie sostanziali.

Lotto n. 2: dalle verifiche effettuate mediante confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione edilizia reperita presso il Comune e la documentazione catastale acquisita, è emersa una modesta difformità interna consistente nella presenza di una tramezzatura non rappresentata nell'ultima planimetria assentita reperita agli atti. Tale difformità interessa esclusivamente la distribuzione interna degli spazi e non determina incrementi di superficie utile, volume, sagoma o modifiche della destinazione d'uso dell'immobile. Dalle verifiche svolte non sono emersi elementi tali da configurare la necessità di procedimenti sanzionatori, risultando la difformità limitata alla diversa distribuzione interna dei locali. Al fine di conseguire la completa autonomia fisica, funzionale e catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva rispetto alla porzione immobiliare adiacente, si rende necessaria la realizzazione di una nuova muratura divisoria tra le due unità immobiliari. A tal fine dovrà essere presentata idonea pratica edilizia (CILA) per la realizzazione della nuova parete divisoria e delle eventuali opere accessorie necessarie. Ad ultimazione dei lavori dovrà essere predisposto l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante presentazione di apposita pratica DOCFA. Nel medesimo aggiornamento catastale potrà essere contestualmente recepita anche la diversa distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo e non rappresentata nella documentazione catastale disponibile. Per tale ragione, nella relazione estimativa sono stati considerati i costi necessari per le attività tecniche, amministrative, catastali ed edilizie connesse alla separazione delle unità immobiliari e al conseguente aggiornamento della documentazione catastale per complessivi euro 10.000,00. Tali importi sono stati prudenzialmente detratti dal valore lordo dell'immobile ai fini della determinazione del valore finale di stima riportato nella relazione estimativa depositata.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Dott. Giovanni Bernabei;
- d) L'eventuale gara avrà inizio al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 22/01/2027 ore 12:00;**
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci).

Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA secondo le istruzioni indicate alla sezione “Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica” del presente avviso.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A)** gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia 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 dal c.t.u. (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, etc.) 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica

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 presente sul portale www.spazioaste.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nel caso del presente avviso di vendita: l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di mercoledì 20/01/2027, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di

mercoledì 13/01/2027), 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, ovvero sia 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 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 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015 ovvero:

- 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 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:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Dott. Giovanni Bernabei);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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. 12/2025 R.G.E., lotto n. ___, versamento cauzione"**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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);
- 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;
- se il soggetto offerente è un 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 di autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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;
- 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.

Cauzione

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 a:

TRIBUNALE DI FERMO ES.IM.N.12/2025 RGEC/O BERNABEI GIOVANNI presso la Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. avente il seguente IBAN IT 25 D 06150 69670 CC0160128482.

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 comma 2 cpc, *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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 sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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 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 **20 GENNAIO 2027 alle ore 11:00** il Professionista delegato provvederà all'apertura delle buste telematiche e:

- verificherà la validità e la 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'articolo 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 offerenti 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, dal giorno 20 gennaio 2027 fino alle ore 12:00 del giorno 22 gennaio 2027 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 nel 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 (mille/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 effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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 prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione).**

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.

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.

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.

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.

PUBBLICITA'

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

Gli immobili potranno essere visionati tramite il "prenota visite" all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o previo accordo con il Custode Giudiziario, al quale potranno altresì essere richieste ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili, Istituto Vendite Giudiziarie Marche SRL con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35 contattabile al seguente recapito Tel. 0731.60914 – 605180 e-mail: infovisite@ivgmarche.it.

Porto Sant'Elpidio, li 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Bernabei