AVV. VICKY SANTANDREA
Via Giotto n. 16 – 63822 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 3280750452
vicky.santandrea@gmail.com
avvvickysantandrea@puntopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. n. 10/2025

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato:Avv. Vicky Santandrea

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Vicky Santandrea, iscritta all'Albo degli avvocati del Foro di Fermo, con studio in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Milena Palmisano in data 15.09.2026, nel giudizio di espropriazione immobiliare n. 1072025 R.G.E.I. Tribunale di Fermo,

AVVISA

Che il giorno **02 Marzo 2027, alle ore 12:00,** presso il proprio studio in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., del lotto di seguito indicato e analiticamente descritto nell'elaborato peritale redatto dal CTU Arch. Marco Cicchiné al quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito nel Comune di Montefalcone Appennino (FM), Contrada Faveto, e precisamente:

- fabbricato a destinazione abitativa composto da tre livelli fuori terra, compreso il piano seminterrato con un lato ad ovest confinante in aggregazione in linea con altra proprietà.

E' composto da un nucleo principale (tre livelli: ps1, p.terra, p.primo) di vecchia costruzione realizzato in muratura portante in pietra (parzialmente intonacata esternamente) e da una zona in ampliamento sul lato est (due livelli: porticato ps1 e piano terra soggiorno) eseguito con titolo edilizio rilasciato negli anni 1980 e realizzato con struttura in c.a e solai in latero cemento. La tamponatura della zona in ampliamento al piano terra è realizzata con blocchetti di laterizio (12x12x24) non intonacati esternamente.

I solai del piano terra dell'intero fabbricato e della copertura a lastrico della zona in ampliamento sono realizzati in latero cemento (travetti in ca prefabbricati e pignatte), quello della copertura del nucleo originario sono in legno a vista.

Il piano seminterrato ad uso cantina posto al di sotto del nucleo storico risulta con due fronti confinante con terrapieno restanti fronti esterni prospicienti stessa proprietà. Il porticato al p.S1 risulta completamente aperto su due fronti (est e sud) e parzialmente sul fronte nord.

Esistono nel perimetro del p.S1 dei vecchi sentieri su terrapieno, che sembrerebbe collegare il piano S1 alla corte p.lla 223 sul lato ovest (oggi occupata ed utilizzata con terrapieno fuori terra dalla proprietà p.lla 224), la strada comunale ad ovest (oggi in

disuso) e i terreni a valle p.lle 556-557(oggi occupati dalla strada provinciale n 50) e p.lla 227.
L'unità abitativa (p.lla 223) è composta al piano terra da un piccolo disimpegno con ingresso dalla corte p.lla 219 ed affaccio sul fronte sud, un wc nel sottoscala di accesso al p.1 con finestra sul fronte nord, una piccola cucina con affaccio sul fronte nord, e un locale soggiorno con affaccio sul fronte sud.
Al primo piano è presente una unica camera con doppio affaccio (nord e sud) coperta a falda e un vano scala di collegamento al p.terra. Nessun accesso è presente verso il lastrico di copertura sul fronte est come invece previsto dal titolo edilizio.
Lo stato generale dell'immobile è confacente con lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile da molti anni, con infiltrazioni di acqua piovane soprattutto nella parte in ampliamento est. Infiltrazioni di acqua si intravedono anche all'interno della camera al piano primo. Le pareti interne sono intonacate con finitura bianca, gli infissi sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura, le pavimentazione sono in piastrelle di ceramica di bassa qualità, le porte interne in legno tamburato grezzo, le scale sono con rivestimento in marmo e sotto grado tinteggiato, il WC nel sottoscala al piano terra è dotato di piccola vasc , tazza bidè e lavello, con altezze utili che variano da 2,52 a 110/115cm circa.
Le altezze interne del piano terra variano da 254cm per il nucleo antico a 245cm per la zona in ampliamento. Al piano primo le altezze utili interne variano da 237cm alla gronda a 295cm al colmo.
Non sono presenti impianti di riscaldamento, è presente nel locale cucina un camino. Il contatore di energia elettrica è posto esternamente all'ingresso del piano terra in un incasso nella muratura; non identificata l'allocazione del contatore idrico.
Al piano terra diversi materiali sono accumulati in stato di abbandono, mentre al piano primo, internamente alla camera, sono presenti un letto matrimoniale, un armadio, un comò con cassetti con biancherie varie il tutto sempre in stato di abbandono.
Il locale cantina al piano seminterrato ha muratura perimetrale in pietra a vista, internamente sono presenti a vista, degli scarichi wc e delle tubazioni in ferro (forse per allacci idrici). Il pavimento del locale cantina è in battuto di terra.
L'intradosso del soffitto, sia del locale cantina che del porticato, non risulta intonacato; le altezza utili del p.S1 sono in media di circa 280cm.
L'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Montefalcone Appennino, Contrada Faveto n. 97, con i seguenti dati:
- **Foglio n. 14, Part. n. 223, P.S1-T-1, Cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60**.

- Appezzamento di terreno che risulta incolto con rovi e alberi infestanti sito nel Comune di Montefalcone Appenino, Contrada Faveto e individuato al catasto terreni di detto Comune con i seguenti dati:
- **Foglio n. 14, Part. n. 226, semin arbor, classe 2, di are 8.40.**

- Frustolo di terra a valle della strada provinciale in parte costituita dalla scarpata della stessa carreggiata stradale sito nel Comune di Montefalcone Appennino, Contrada Faveto e individuato al catasto terreni di detto Comune con i seguenti dati:
- **Foglio n. 14. Part. n. 227, semin arbor, classe 3, di are 1.90**

URBANISTICA
Nella perizia di stima il CTU Arch. Marco Cicchiné ha accertato che la costruzione del nucleo storico è antecedente il 2/9/1967 presumibilmente risalente agli anni 1930/40. La zona in ampliamento risulta realizzata a seguito della Concessione Edilizia n 1 del

29/11/1980. Non risulta nessun certificato di abitabilità dei lavori eseguiti, né dichiarazione di fine lavori.
Ai fini della conformità edilizia, l'ampliamento previsto con CE 1/1980 risulta conforme allo stato autorizzato salvo quando specificato nell'elaborato peritale al quale si rimanda in merito al non completamento dei lavori. Ai fini della conformità catastale risulta non conforme ma regolarizzabile.
Per maggiori dettagli si rinvia alla suddetta perizia di stima consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 28.800,00 (Euro ventoottomilaottocento/00).
L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 21.600,00.
Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00.
Si precisa che dal valore di stima in atti è stato detratto l'importo di € 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

INFORMATIVA EX ART. 22 DEL D. LGS. 231 DEL 21.11.2007

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.pc); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585, 4 co. c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura.

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 Arch. Marco Cicchiné, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e pubblicata sul Portale delle Vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito del Tribunale di Fermo; 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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
f) Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, potrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo del prezzo.
g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
h) L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), 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 presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

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 (entro le ore 12,00 del 23 febbraio 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 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 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 (Delegato);
- 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. 10/2025 R.G.E. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione**" e dovrà essere versata su conto corrente intestato a: **procedura n. 10/2025 RGEI Tribunale di Fermo IBAN IT42V0849169660000080001100**
- 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 (IBAN IT42V0849169660000080001100 intestato a procedura n. 10/2025 RGEI Tribunale di Fermo) 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.

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 le cui coordinate sono: Banco Marchigiano Credito Cooperativo **- IBAN IT42V0849169660000080001100 intestato a procedura n. 10/2025 RGEI Tribunale di Fermo.**

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 prezzo 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 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).

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 Professionista delegato.

Esame delle offerte
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. 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.
Nel giorno prefissato il Professionista delegato:
- 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 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 giorni **con inizio il giorno 2 Marzo 2027**, subito dopo che il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **con termine il giorno 4 Marzo 2027 alle ore 12,00.**

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 (euro mille).
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 ovvero il Gestore provvederanno 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 c/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.

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.

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.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata d tutto quanto contenuto nella relazione peritale; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito **del Tribunale di Fermo**. Tutte le informazioni sulla vendita e sul bene che ne costituisce l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo studio del professionista delegato, in Porto San Giorgio, Via Giotto n. 16, tel. 3280750452 e-mail: vicky.santandrea@gmail.com.
L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, per il Circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano (AN) via Cassolo n. 35, Tel. 0731/605180 email per richiesta visite infovisite@ivgmarche.it, portale aste www.astemarche.it.
Porto San Giorgio lì 23 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vicky Santandrea

