

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 140-2021 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA
(esperimento n. 1)

Il sottoscritto Dott. Marco BARBIZZI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 01.07.2025 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 140-2021 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da FALLIMENTO "CALZATURIFICIO BEE & BEE S.R.L.) e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C..

AVVISA

Che il giorno **14 settembre 2026 alle ore 11:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma *www.spazioaste.it* come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per 1/1 su:

- **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di 221,24 mq. L'appartamento è posto al Piano Secondo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che ha due ingressi sullo stesso pianerottolo, questo perchè è come se fosse costituito da due appartamenti. Quello di sinistra è sostanzialmente costituito da due stanze con balcone, utilizzate come ripostigli. In parte è grezzo. L'appartamento con ingresso a destra ha una zona giorno con ampio soggiorno e cucina. Nella zona notte vi è un ripostiglio, un bagno e tre camere. Sono presenti anche quattro balconi, di cui uno molto ampio fronte strada. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono sia piastrellati che con il parquet. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 120 **sub. 16** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati Piano 2.

Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub15; superiormente con Sub 17.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere: Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà per 1/1 su:

- **sottotetto non abitabile** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **78,02** mq. Il sottotetto è posto al Piano Terzo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che viene utilizzato come una mansarda se pur accatastato come sottotetto non abitabile. Dall'ingresso si entra in un disimpegno principale che permette di accedere ad un'ampia stanza (utilizzata come cucina) e ai due balconi presenti. Dal disimpegno si accede anche in un'altra zona, con altezze inferiori, costituita da due stanze ed un bagno. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di variabile. Altezza minima inferiore a 2,40 m.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 120 **sub. 17** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 169 mq, rendita 427,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 3.

Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub16.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere: Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I lotti alla data del sopralluogo l'immobile risultano occupati dal debitore con i propri familiari.

PRATICHE EDILIZIE

Licenza di Costruzione N. 179/1971, per lavori di ampliamento casa civile abitazione, presentata il 27/04/1971 con il n. 4173 di protocollo, rilasciata il 28/04/1971 con il n. 4173/2215 di protocollo.

Strada Provinciale Fratte 5881

Licenza per esecuzione lavori edili N. 205/1973, per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, presentata il 29/10/1973 con il n. 10495 di protocollo, rilasciata il 26/11/1973.

Variante al progetto (approvato il 27/04/1971).

Licenza per esecuzione lavori edili N. 218/1975 per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, rilasciata il 17/01/1975 con il n. 11836 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n. 29 del 13/01/1975 alla Variante del Progetto approvato il 21/11/1973 Prot. 10495.

Concessione di eseguire attività edilizia N. 29/1983, per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 12/05/1981 con il n. 5699 di protocollo, rilasciata il 03/05/1983 con il n. 5699-81 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia verbale n. 112 del 03/06/1981. Integrazione del 18-06-81 Prot. 07361 e 09-04-83 Prot. 03560.

Concessione edilizia N. 114/1986, per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 03141 di protocollo, rilasciata il 18/10/1986 con il n. 3141 di protocollo.

Pratica 2774 Risposta alla comunicazione del 07/02/1986 Prot. 01476. Approvato dalla commissione edilizia del 17 aprile 1986.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. CONDONO 1423-1986, per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada, Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

Concessione di eseguire attività edilizia N. 114a/1987, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 23/04/1987 con il n. 14791/86 di protocollo.

Modifica al Progetto approvato in data 18/10/1986 Prot. 3141.

Concessione di eseguire attività edilizia N. 114a/1990, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 11860 di protocollo.

Rinnovo Concessione edilizia n. 114/86 del 18/10/1986 per la parte di fabbricato non ultimato.

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA/CATASTALE

L'esperto stimatore rileva un Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. CONDONO 1423-1986, per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada, Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage ed il forno

(rimosso). Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate

Ogni valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, sia per quanto riguarda il Condono che per le seguenti principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: poichè vi sono state pratiche edilizie con relative varianti, considerando che agli atti sono presenti tavole in cui si hanno difformità principalmente interne, si ritiene necessaria la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: € 8.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza di richieste o concessione di certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 6.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali sono: nel soggiorno vi è parte di tramezzo muro. Le altezze sono variabili per via delle varie controsoffittature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 6.000,00

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il perito non rileva la presenza di certificato di Attestazione Energetica e tiene già conto dei relativi costi nel valore di stima. Di tutte le spese per regolarizzazione difformità si tiene conto nella stima.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal tecnico Ing. Marco Rossetti datata 30.05.2025 che si richiama espressamente ed integralmente, e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il **Lotto TRE** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 173.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 129.750,00**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto QUATTRO** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 39.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 29.250,00**, oltre imposte di legge.

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).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **unicamente attraverso la modalità telematica** come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata 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 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o 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. 2/2015:

- 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. 140-2021 R.G.E. versamento cauzione Lotto _____**",
- 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN: IT21Q0615069459CC0300125088 intestato a TRIBUNALE DI FERMO UF. ES.IM. RGE 140/2021** Causale: Proc. Esecutiva n. 140-2021 R.G.E. versamento cauzione lotto_____.

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 sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui **“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 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).

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Marco Barbizzi.

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 alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 ASINCRONA** 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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 14.09.2026 ore 11.00 al 16.09.2026 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, allorché, 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.

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 o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneribancari.
 - 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.

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 giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o 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.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) A norma dell'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 dall'autorità giudiziaria.
- 9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, nello stesso termine è trasmesso al Gestore che provvederà all'inserzione sul sito internet www.astalegale.net sul sito del Tribunale di Fermo, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni liberi tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE corrente in Monsano).

Fermo li 22.05.2026.

Il Delegato Dott. Marco Barbizzi