

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 80/2023 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA'
ASINCRONA
DELEGATA AL RAGIONIERE COMMERCIALISTA LUIGI FENNI

Il sottoscritto LUIGI FENNI, Ragioniere Commercialista iscritto all'Ordine 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 14 maggio 2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **80/2023 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C.

AVVISA

Che il giorno **20 ottobre 2026 alle ore 15:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato in MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, precisamente:

- appartamento posto al piano terra, con corte pertinenziale esclusiva, avente accesso esclusivo sia carrabile che pedonale, attraverso due cancelli da Via della Resistenza. L'appartamento di circa 75 mq abitabili è composto da un ingresso su cucina/soggiorno, un corridoio che separa la zona giorno dalla notte, dove si aprono due camere, un ripostiglio e due bagni. L'ingresso avviene da corte esclusiva attraverso una porta finestra; la corte esclusiva aperta organizzata con un terrazzo di circa 110 mq, un'area scoperta servita da cancello carrabile di circa 65 mq utilizzabile anche come posto auto e in parte a giardino, una loggia coperta di circa 16 mq ed una ulteriore area scoperta con scala di accesso al terrazzo sovrastante e ingresso esclusivo con cancello pedonale di circa 20 mq.

Accanto alla loggia coperta esterna, vi è una scala, chiusa con una struttura in PVC, che conduce alla annessa cantina posta al piano interrato. La stessa è comunque ben illuminata, in quanto prende luce dalla struttura semi-trasparente in PVC che chiude la scala, inoltre ha una bocca di lupo che assicura il ricambio d'aria. All'interno della cantina vi è una predisposizione per installare una cucina, inoltre vi è un bagno di 4,6 mq; la cantina sviluppa 39 mq abitabili. La stessa è ben rifinita con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, servita da impianto elettrico ed idrico. Il bagno piastrellato a due metri.

Dalla cantina si accede poi tramite una porta tagliafuoco, al box auto (sub 2) di 35 mq. Lo stesso ha una uscita carrabile chiusa da porta basculante in ferro zincato verso il corridoio di manovra del piano interrato. Al box auto si accede da rampa condominiale che insiste su Via Della Resistenza. Anche il box auto si presenta ben rifinito, con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate.

Il lotto è individuato al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

-foglio 22 particella 1816 sub. 34, Via della Resistenza n.6, PS1-T, categoria A/2, classe 2, vani 5, dati di superficie mq 132, rendita Euro 206,58.

- foglio 22, particella 1816 sub 2, Via della Resistenza n.6, PS1, Cat.C/6, classe1, consistenza mq 34, dati di superficie mq 40, rendita Euro 59,70.

Il lotto è libero da persone.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato in MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, e precisamente:

- locale deposito di circa 50 mq con altezza di 285 cm, utilizzabile anche come posto auto situato al piano interrato, avente accesso pedonale attraverso una porta blindata che dà sulla rampa di ingresso che conduce ai box del piano interrato, e avente ingresso carrabile chiuso da porta basculante in ferro zincato. Attualmente questa porta carrabile è stata chiusa da piccoli pannelli di materiale termo isolante.

Il locale al suo interno ha un bagno con una piccola bocca di lupo e un'altra di fianco alla porta d'ingresso pedonale. Lo stesso è munito di allaccio indipendente di luce, invece l'allaccio dell'acqua è lo stesso utilizzato da un altro appartamento posto ai piani superiori, non oggetto di esecuzione. L'impianto elettrico è di tipo fuoritraccia con illuminazione a soffitto con luci al neon. Il riscaldamento dell'ambiente avviene attraverso una stufa a pellet il cui scarico dei fumi è stato portato all'esterno.

All'interno vi è stata creata una parete in cartongesso per separare una zona con funzioni notte da una con funzioni giorno. Tale parete non è stata autorizzata, va rimossa e va ripristinato l'utilizzo dell'ambiente a magazzino, in quanto lo stesso non è munito dei requisiti igienici sanitari necessari per la permanenza continuativa di persone a scopo abitativo. All'interno del locale, vi sono delle tubazioni a vista sul soffitto, impianti tecnologici degli appartamenti posti ai piani superiori che presentano delle rotture dove gocciola acqua. Quindi va sostenuta una spesa condominiale per la riparazione di tali tubature. Trattasi di una manutenzione di facile esecuzione che non inficia al valore del lotto.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro come segue:

-foglio 22 particella 1816 sub. 12, Via della Resistenza n.6, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 52, dati di superficie mq 60, rendita Euro 91,31.

Il lotto è libero da persone.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato in MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, e precisamente:

- appartamento posto al piano terra, con accesso dalla scala condominiale esterna, servita anche da ascensore; l'appartamento di circa 55 mq abitabili è composto da un ingresso, una cucina/soggiorno, due camere e un bagno; è annessa una corte esclusiva aperta pavimentata di circa 70 mq, la quale offre anche un ingresso pedonale esclusivo su Via Della Resistenza.

-box auto al piano interrato di circa mq 20.

Il lotto è individuato al catasto fabbricati di Montegranaro con i seguenti dati:

-foglio 22 particella 1816 sub. 33, Via della Resistenza n.6, PT, categoria A/2, classe 2, vani 4, dati di superficie mq 80, rendita Euro 165,27.

-foglio 22 particella 1816 sub. 4, Via della Resistenza n.6, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 19, dati di superficie mq 23, rendita Euro 33,36.

Il lotto è libero da persone.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato in MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, e precisamente:

- box auto di circa 20 mq, con altezza di cm 285, avente accesso da rampa condominiale su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro come segue:

-foglio 22 particella 1816 sub 3, Via della Resistenza n.6, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 20, dati di superficie mq 23, rendita Euro 35,12.

Il lotto è libero da persone.

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato in MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, e precisamente:

- box auto di circa 18 mq, con altezza di cm 285, avente accesso da rampa condominiale su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati di Montegranaro come segue:

-foglio 22 particella 1816 sub 3, Via della Resistenza n.6, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 18, dati di superficie mq 20, rendita Euro 31,61.

Il lotto è libero da persone.

URBANISTICA

Dalla relazione di stima redatta dal CTU Arch. MONIA FERRONI si rileva che il fabbricato in cui sono compresi i lotti in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti emessi dal Comune di Montegranaro;

Permesso di Costruire N. 2014/17, per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015. Il titolo è riferito solamente al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO: 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novo ad un intervento edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A;

2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B

3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti

4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variante in Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012.

Nel 2014, su richiesta, Prot. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire: 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 35/2015, SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015.

CONFORMITA'

Il CTU Arch. MONIA FERRONI, nel proprio elaborato, ha attestato la conformità edilizia e catastale dei lotti UNO, TRE, QUATTRO e CINQUE.

Il LOTTO DUE presenta difformità, regolarizzabili, consistenti nella realizzazione di una parete interna in cartongesso non autorizzata e che dovrà essere rimossa.

Dei costi per la regolarizzazione, quantificati in Euro 1.000,00 si è tenuto conto nella stima del lotto.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. MONIA FERRONI 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

I Lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

LOTTO UNO Euro 129.750,00 (centoventinovemilasettecentocinquanta/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 97.312,50 (novantasettemilatrecentododici/50), oltre imposte di legge.

LOTTO DUE Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 16.312,50 (sedicimilatrecentododici/50), oltre imposte di legge.

LOTTO TRE Euro 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 57.937,50 (cinquantasettemilanovecentotrentasette/50), oltre imposte di legge.

LOTTO QUATTRO Euro 8.625,00 (ottomilaseicentoventicinque/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 6.468,75 (seimilaquattrocentosessantotto/75), oltre imposte di legge.

LOTTO CINQUE Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00), con offerta minima non inferiore ad Euro 5.625,00 (cinquemilaseicentoventicinque/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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (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: ASTALEGALE.NET.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 13 ottobre 2026 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 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.80/2023 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 do-**

vanno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTA LEGALE avente il seguente IBAN IT 75A0326822300052136399670 -Causale: versamento cauzione Proc.80/2023 TRIBUNALE DI FERMO – LOTTO N.. (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 ad ASTA LEGALE avente il seguente IBAN IT 75A0326822300052136399670 -Causale: versamento cauzione Proc.80/2023 TRIBUNALE DI FERMO – LOTTO N..

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 ovvero sul conto corrente del Gestore, **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 ovvero il Gestore, 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). 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 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net tramite il portale www.spazioaste.it;

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato **Rag. LUIGI FENNI**.

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 WWW.SPAZIOASTE.IT** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 (due) giorni, dal giorno 20 ottobre 2026 ore 15.00 al giorno 22 ottobre 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, 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 1000.

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.

MODALITA' 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.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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:

- 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 dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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.

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.

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.

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 dell'esecuzione e contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII, che si richiama espressamente ed integralmente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 – 60030 MONSANO -AN).

Fermo li 14 luglio 2026

Il Delegato LUIGI FENNI

