

TRIBUNALE DI FERMO
Proc. 53-2023 R.G.E.I. (riunita 103-2024)
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA
(esperimento n. 1)

Il sottoscritto Dott. Matteo GIUSTI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 20.01.2026 e successiva integrazione di delega del 17.03.2026, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **Proc. 53-2023 R.G.E.I. (riunita 103-2024) TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C..

AVVISA

Che il giorno **16 novembre 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 UNO

Diritti di piena proprietà per 1/1 su **abitazione** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **585,56** mq. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 34 **sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Apparente 22, piano: 1-2-3.

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest sulla corte esclusiva sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per 1/1 su **magazzino** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **300,75** mq. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 34 **sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 286 mq, rendita 679,45 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria Apparente 22, piano: terra.

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest e sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà . La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per 1/1 su **appartamento con ripostiglio e garage** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Fratelli Bandiera 34, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **345,85** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 295 appartamento - 250 ripostiglio- 240 garage. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 464 **sub. 20** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: 1 - S1.

Coerenze: Il bene appartamento è libero su tre lati e verso il lato sud-ovest confina con subalterno 21 (abitazione altra proprietà). Il ripostiglio confina con sub 6 altro ripostiglio altra proprietà e con sub 16 bcnc

- foglio 25 particella 464 **sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: T.

Coerenze: il bene confina con altro garage sub 11 altra proprietà e con sub 14 corte bcnc.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2003.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il lotto 1 è occupato dall'esecutato.

Il lotto 2 risulta libero.

Il lotto 3 è occupato dagli eseguiti.

PRATICHE EDILIZIE

Lotto 1:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **75/1995**, per lavori di chiusura balcone piano primo, presentata il 01/03/1995 con il n. 3241/1995 di protocollo, rilasciata il 16/11/2011 con il n. 669 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **914/1986**, per lavori di realizzazione volume centrale termica, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 914/1991 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **259/1991**, per lavori di cambio di destinazione d'uso piano terzo da soffitta ad abitazione, presentata il 21/03/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 259/1991 di protocollo

Licenza edilizia (licenza originaria) **N. 08/1965** e successive varianti, per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità non ancora rilasciata.

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967. Seguono pratiche di variante **n° 117/1965 e n° 290/1966**

Lotto 2:

Licenza edilizia (licenza originaria) **N. 08/1965** e successive varianti, per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità non ancora rilasciata.

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967. Seguono pratiche di variante **n° 164/1995**.

Lotto 3:

Licenza edilizia **N. 1907/53** per lavori di costruzione di una casa, rilasciata il 16/03/1953.

Relativamente all'agibilità la stessa viene rilasciata in data 06/06/1955 per vano cucina e successivamente in data 01/01/1956 per vano cucina + camere + bagno. Dopo ampliamento abitabilità del 11/12/1964. (licenza 15/1964) Il fabbricato abitativo al piano primo è stato costruito per parti nel tempo

Licenza edilizia **N. 10193/1954**, per lavori di costruzione di una casa, rilasciata il 26/11/1994

Licenza edilizia **N. 94/1967**, per lavori di realizzazione recinzione, rilasciata il 17/02/1968 con il n. 11868/1967 di protocollo

CILA **N. 129/2018**, per lavori di manutenzione straordinaria /ristrutturazione terrazzo, presentata il 22/05/2018 con il n. 12550 di protocollo. Lavori mai eseguiti

Concessione edilizia **N. 110/97**, per lavori di aumento volume sottotetto/ modifica prospetti e divisori, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 29/07/1997

Licenza edilizia **N. 15/1964**, per lavori di ampliamento laboratorio con sovrastante abitazione presentata il 31/01/1964, rilasciata il 22/02/1964, agibilità del 10/09/1965. Collaudo del 11/12/1964

DIA **N. 08/2023** per lavori di manutenzione straordinaria interna, presentata il 08/02/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Come si evince dalla relazione tecnica le opere realizzate non necessitavano della richiesta di una nuova agibilità

DIA **N. 07/2003**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria esterna, presentata il 08/02/2003. Depositata fine lavori. Opere non soggette a rilascio di agibilità

DIA **N. 78/2003**, per lavori di realizzazione pergolato esterno amovibile, presentata il 18/07/2003, agibilità **non ancora rilasciata**. Depositata fine lavori. Opere non soggette a rilascio di agibilità

Licenza edilizia pratica n°685 **N. 4224/1968**, intestata a Formentini Luigi, per lavori di costruzione fabbricato industriale e appartamento, rilasciata il 08/07/1968, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 111/97**, intestata a Formentini Luigi, per lavori di cambio destinazione d'uso al piano terra. La seguente pratica riguarda il garage localizzato al piano terra di altra porzione della particella dislocata.

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA/CATASTALE

Lotto 1:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità interne , difformità prospettiche rispetto alla pratica edilizia 290/1966 presa di riferimento. Inoltre, sempre in relazione alla suddetta pratica, il vano ingresso al piano primo risulta chiuso con volumetria non regolarizzata ma presente altresì negli elaborati presentati con condono rilasciato n° 914/1986. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA per le difformità interne e prospettiche EVENTUALE RIAPERTURA PRATICA CONDONO in quanto la volumetria acquisita nel vano ingresso al piano primo risulta rappresentata negli elaborati del condono 914/1986 anche se non riguardante tale aspetto. (confrontarsi con ufficio tecnico) Successiva prativa richiesta agibilità e relazioni ad essa collegate. Difformità nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Dei costi di regolarizzazione l'esperto stimatore ha tenuto conto nella valutazione di stima.

Lotto 2:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne in quanto sono stati creati dei divisori non autorizzati e difformità prospettiche. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria interna ed esterna + pratica agibilità.

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

Difformità nella planimetria catastale. Inoltre nell'elaborato planimetrico risulta una corte esclusiva del bene di sagoma diversa da quella rappresentata nella rispettiva planimetria del subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa. La pratica dovrà seguire quella della sanatoria per difformità

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

Dei costi di regolarizzazione l'esperto stimatore ha tenuto conto nella valutazione di stima.

Lotto 3:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato ultimo che legittima il bene risulta la CILA 08/2003 con la quale sono state eseguite le opere interne all'appartamento. Rispetto all'elaborato presentato risulta un vano chiuso ricavato nel balcone lato nord/est e utilizzato come ripostiglio.

Inoltre rispetto alla licenza 4224/1968 risultano difformità interne ed esterne. Inoltre il pergolato sul terrazzo risulta non amovibile pertanto non autorizzato dalla precedente pratica edilizia DIA del 10/07/2003 che lo prevedeva amovibile.

Inoltre la superficie del terrazzo risulta essere in aggetto di circa 1 metro su lati sud e nord rispetto alla CILA 8/2003

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione infisso in alluminio e vetro di chiusura vano.

Rimozione pergolato o opere di ripristino come da progetto autorizzato. Pratica scia in sanatoria per difformità terrazzo o altro aspetto riguardante il ripostiglio e il garage non accessibile

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria riporta un vano ripostiglio ricavato dalla chiusura di una porzione di balcone e non risulta corretta la sagoma del terrazzo. A seguito di sanatorie o ripristini la planimetria catastale va aggiornata Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Dei costi di regolarizzazione l'esperto stimatore ha tenuto conto nella valutazione di stima.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalle perizie tecniche redatte dal tecnico Cinzia Guarnieri datate 08.04.2026 (per i lotti 1 e 2) e 19.12.2025 (per il lotto 3) che si richiamano espressamente ed integralmente, e che potranno essere consultate sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il **Lotto uno** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 492.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 369.000,00**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto due** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 83.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 62.250,00**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto tre** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 256.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 192.000,00**, 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, ovverosia 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. 53-2023 R.G.E. lotto _____ versamento cauzione**”;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento 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: IT 82 V 06150 69459 CC0300127592 intestato a TRIBUNALE DI FERMO ES.IMM.N.53/2023 RGE** - Causale: Proc. Esecutiva n. 53-2023 R.G.E. lotto _____ versamento cauzione.

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. Matteo Giusti.

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 16.11.2026 ore 11.00 al 18.11.2026 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 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 congruagli, 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 12.08.2026.

Il Delegato Dott. Matteo GIUSTI