

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

## TRIBUNALE DI FERMO

### **Avviso di vendita immobiliare delegata senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona**

fissata per il giorno **20 novembre 2024** ore 9:00

Es. immobiliare n. **26/2020 R.G.E.**

G.E.: dr.ssa Milena Palmisano

Professionista delegato alla vendita: avv. Massimo Mancinelli

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a. tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato Massimo Mancinelli, con studio legale in Fermo, Via Sant'Antonio n. 24 (tel. fisso 0734-217388 – tel. mobile 380-3044770 – email massimo.mancinelli@gmail.com – PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it), quale professionista iscritto negli appositi elenchi presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Fermo, Corso Cavour n. 51, previsti e disciplinati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c., L. n. 80/2005;

### VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 05/12/2023 con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 26/2020 R.G.E., e per mezzo della quale sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la l. 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche;

### AVVISA

che il giorno **20 novembre 2024** alle ore 09:00, presso il proprio studio legale in Fermo (FM) in Via Sant'Antonio n. 24, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

### LOTTO UNICO

costituito dalla seguente unità immobiliare:

### **A) Negozio**

Situato a Porto Sant'Elpidio, Via Camillo Benso di Cavour n. 19, della superficie commerciale di 220,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra e relativo deposito al piano 1° seminterrato.

L'unità immobiliare, a destinazione negozio, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq 220,30 elevata su due piani collegati da una scala interna ed un montacarichi, composta da:

#### PIANO SEMINTERRATO

- Deposito della superficie utile interna netta di mq 135,20;
- Centrale termica della superficie utile interna netta di mq 1,95;
- Scala della superficie utile interna netta di mq 7,95.

#### PIANO TERRA

- Negozio della superficie utile interna netta di mq 95,35;
- Bagno provvisto di wc, bidet e doccia della superficie utile interna netta di mq 2,87;
- Antibagno provvisto di lavello della superficie utile interna netta di mq 2,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T – S1, ha un'altezza interna di 3,02.

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 47 sub. 30** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 6.023,13 Euro.

#### Titoli abilitativi edilizi

- Concessione edilizia n. 92 per lavori di costruzione edificio. C.E. 92 P.E. 5480 Prot. 7131 del 05/07/1977;
- concessione edilizia n. 818 per lavori di ampliamento e sopraelevazione edificio. C.E. 818 P.E. 5718 Prot. 13586/77 del 31/01/1980;

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

- concessione edilizia n. 1496, per lavori di voltura, Conc. Edilizia n. 818 del 31/01/1980. C.E. 1496 P.E. 5718 Prot. 10739 del 07/08/1982;
- autorizzazione di abitabilità (parte nord) n. 5718 per lavori di ampliamento e sopraelevazione edificio. P.E. 5718 Prot. 14125 del 30/10/1982;
- concessione edilizia n. 1560 per lavori di variante edificio civile. C.E. 1560 P.E. 5718 Prot. 13033 del 15/11/1982;
- autorizzazione di abitabilità (parte nord) n. 5718 per lavori di ampliamento e sopraelevazione edificio. P.E. 5718 Prot. 14329 del 31/10/1983;
- collaudo statico n. 2470 Regione Marche Servizio decentrato O.P. e Difesa del Suolo, Prot. 2470/6359 del 13/10/1982;
- concessione edilizia n. 1799 per lavori di costruzione cabina Enel e locali interrati per servizi tecnologici. P.E. 5718 Prot. 14430 del 07/11/1983;
- concessione edilizia n. 1803 per lavori di variante ubicazione cabina Enel. P.E. 5718 Prot. 14018 del 14/11/1983;
- denuncia inizia attività art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, n. D.I.A. prot. 18466, per lavori di manutenzione straordinaria esterna. D.I.A. prot. 18466 del 26/06/2008.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per l'immobile oggetto di vendita non risulta presente l'attestato di prestazione energetica (APE), per cui il prezzo base è stato calcolato tenendo conto del costo corrispondente alla sua acquisizione, determinato e già decurtato dal Perito per l'importo di € 150,00, come specificato nella perizia di stima, da intendersi qui integralmente richiamata.

#### Stato occupazione immobili

Come evidenziato nella perizia, le unità immobiliari risultano libere.

#### Prezzo base ed offerta minima

Prezzo base: € **271.300,00** (duecentosettantunomilatrecento/00 euro).

Offerta minima: dovrà essere pari ad almeno il 75% del prezzo base, dunque non inferiore ad € **203.475,00** (duecentotremilaquattrocentosettantacinque/00 euro).

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

\*\*\*

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'esperto stimatore geom. Roberto Marmorè, depositata il 06/11/2023 nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, che si richiama espresamente ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto; la perizia può essere consultata dall'offerente sui siti internet <https://www.astalegale.net> e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

\*\*\*

#### 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 con-

siderati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a presentare offerte.

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 secondo le modalità di seguito riportate

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima e degli allegati, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### Modalità telematica

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita all'indirizzo [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

#### Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica** tramite il modulo web «Offerta Telematica» del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica** (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

«*Proc. Esecutiva n. 26/2020 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione*»;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in fa-

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

vore 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 Astalegale.net s.p.a. acceso presso Banca Sella spa – IBAN: IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670.**

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](http://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).

#### Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il Gestore per la vendita telematica è Astalegale.net s.p.a.;

- b) il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche, cioè [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) il referente della procedura è l'avv. Massimo Mancinelli del Foro di Fermo.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora appresso indicate: **20 novembre 2024** alle ore 09:00, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato [www.spazioaste.it](http://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 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 ed inizierà il 20 novembre 2024** — nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte — e **si concluderà alle ore 12:00 del 22 novembre 2024**, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

**Extra time – prolungamento gara:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 Delegato, *ex art. 591-bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a de-

liberare 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 G.E., 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 parteci-

pazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

#### Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione — o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta — a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal Professionista Delegato.**

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data,

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

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 IVA (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 Delegato 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. 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.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, nel termine di 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, farà istanza di emissione dell'ordine di liberazione; sarà onere del delegato trasmettere al G.E. la suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancel-

AVV. MASSIMO MANCINELLI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
VIA SANT'ANTONIO, 24  
63900 – FERMO (FM)  
FISSO 0734 217388 MOBILE 380 3044770  
EMAIL massimo.mancinelli@gmail.com  
PEC massimo.mancinelli@ordineavvocatifermopec.it

liere o dal G.E., saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo (FM), Via Sant'Antonio n. 24 (tel. fisso 0734-217388; mobile 380-3044770) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode nominato **Istituto Vendite Giudiziarie** per il circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 – Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542, email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Fermo, 16 luglio 2024

Il professionista delegato  
Avv. Massimo Mancinelli