

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**

fissata senza incanto con modalità sincrona mista per il giorno  
**17 aprile 2025 ore 09:00**

Es. immobiliare n. 46/2013 R.G.E.

G.E.: dr.ssa Milena Palmisano

Professionista delegato alla vendita: avv. Massimo Mancinelli

\*\*\*

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 23/11/2021 con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 46/2013 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 **17 aprile 2025 alle ore 09:00**, presso il proprio studio legale in Fermo (FM) in Via Sant'Antonio n. 24, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista (telematica e tradizionale), nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., e si procederà all'apertura delle buste telematiche e cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili staggiti, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti:

#### **LOTTO UNICO**

Beni siti a Montegranaro (FM) in C.da San Tommaso in palazzina residenziale pluripiano in zona periferica e agricola del paese, a nord-est del territorio comunale, costituiti da:

1. *Appartamento al P1 civico 137, Foglio 1, particella 188, sub 14, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita euro 315,56;*

«Appartamento di civile abitazione di circa 126,00 m<sup>2</sup> utili e 150,00 m<sup>2</sup> lordi, oltre a 20,00 m<sup>2</sup> circa di balconi, posto al P1 di fabbricato residenziale con accesso dal blocco scala comune interno. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo-cucina comunicanti, ripostiglio, bagno con ante bagno adibito a lavanderia (a dx dell'ingresso), nella zona giorno; disimpegno, tre camere da letto e bagno, nella zona notte. Tutti i vani, eccetto l'ingresso e il disimpegno, sono provvisti di aperture finestrate dirette a est-sud-ovest che assicurano la ventilazione e areazione naturale, oltre a essere ben dimensionati per le funzioni a cui assolvono. Completano l'unità abitativa due balconi, uno sul lato est con accesso dalla cucina-pranzo, l'altro sul tutto il lato ovest con accesso da due camere da letto.

La disposizione interna dell'unità immobiliare è lineare e razionale.

H interna: 2,90 m;

pavimenti: marmo, ceramica, laminato;

pareti: intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni;

infissi: porte in legno, finestre in legno con vetro-camera e oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc ad apertura manuale;

impianti: elettrico – idrico-sanitario – riscaldamento autonomo a GPL con elementi radianti in ghisa, citofono;

conformità impianti: da verificare ed eventualmente regolarizzare; stato manutentivo: buono».

2. *Autorimesse al PT civico SNC, Foglio1:*

- *particella 188, sub 10, cat. C/6, classe 2, 13 m<sup>2</sup>, Rendita euro 26,86;*

- *particella 188, sub 11, cat. C/6, classe 2, 13 m<sup>2</sup>, Rendita euro 26,86.*

«Autorimesse catastalmente censite in modo autonomo, ma in sito caratterizzate da un unico ambiente. Autorimessa di circa 26,00 m<sup>2</sup> lordi e 25,00 m<sup>2</sup> netti, posta al PT nella corte comune della proprietà, sul lato sud-ovest in prossimità del fabbricato abitativo, con accesso carrabile lato est costituito da infisso in pvc a doppia anta e apertura manuale.

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

La struttura è in pannelli leggeri di cls prefabbricato, copertura a falde inclinate; sull'intero lato est è presente una tettoia in legno non autorizzata di circa 7,00 m<sup>2</sup>.

L'ambiente è organizzato e utilizzato come pluriuso e non come garage.

H interna: 2,26 m – 2,33 m;

Pavimenti: laminato;

Pareti: intonacate e tinteggiate;

Infissi: porte in legno, finestre in legno con vetro-camera;

Impianti: elettrico – idrico;

Conformità impianti: da verificare ed eventualmente regolarizzare;

Stato manutentivo: buono».

Dalla perizia risulta che l'immobile non è munito di attestato di prestazione energetica («*immobile probabilmente ricadente in classe E*»).

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e da altri familiari.

**Prezzo base: € 48.515,62**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000 (mille/00)**

\*\*\*

#### TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal professionista delegato per la vendita: **in via telematica** all'interno del portale prescelto per la pubblicità seguendo le indicazioni del gestore della pubblicità; alternativamente, **in via cartacea** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato situato in Fermo (FM) – 63900, Via Sant'Antonio n. 24; in entrambi i casi, dunque, **entro le ore 12:00 del 16 aprile 2025**.

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

## APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste **cartacee e telematiche** avverrà il giorno fissato per la gara innanzi al professionista delegato presso lo studio legale sito in Fermo (FM) – 63900, Via Sant'Antonio n. 24.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate di seguito.

### DURATA DELLA GARA

La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite email). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

### COME PARTECIPARE

Per partecipare alla vendita telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del soggetto prescelto per la pubblicità e le vendite procedendo come descritto nel «manuale utente» disponibile all'interno del portale.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

Per poter partecipare alle vendite telematiche e inviare la propria offerta è necessario essere in possesso di una casella PEC e di un dispositivo di firma digitale.

### 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, co. 5 e 40, co. 6 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.

#### PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a presentare offerte.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata in in forma ordinaria o telematica secondo le modalità di seguito riportate.

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

## PARTECIPAZIONE CON MODALITÀ TRADIZIONALI

Le offerte dovranno essere depositate presso **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito. Si raccomanda di contattare con congruo anticipo il professionista delegato ai recapiti indicati in epigrafe, al fine di concordare giorno ed ora del deposito.

Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta — che può essere anche persona diversa dall'offerente — il numero della procedura, il nome del G.D. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un quarto;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata, che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 46/2013 R.G.E. Tribunale di Fermo per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale

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

dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

#### PARTECIPAZIONE CON MODALITÀ TELEMATICHE

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi sul sito del gestore aste delle vendite telematiche <https://www.spazioaste.it/>, individuare il lotto a cui si è interessati inserendo nel form dell'apposita funzione «cerca» i dati dell'esecuzione immobiliare indicati in epigrafe (procedura n. 46/2013 del Tribunale di Fermo) e seguire le indicazioni fornite su come presentare offerte, come descritto nel «manuale utente» disponibile all'interno dello stesso sito all'indirizzo <https://api.spazioaste.it/media/MANUALE%20UTENTE%20VENDITE%20PUBBLICHE-1.pdf>.

Le offerte di acquisto, ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 precedente a quello fissato per la gara**, all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale «Offerta telematica» accessibile attraverso l'apposita funzione «Invia Offerta» presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Alla pagina web [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf) è disponibile il «manuale utente» messo a disposizione

dal Ministero della Giustizia (da non confondere col manuale utente precedentemente citato, situato all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato/gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso).

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica, seguendo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta;
- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore [astalegale.net](http://astalegale.net) spa acceso presso Banca Sella spa – IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670, causale: «versamento cauzione Esec. imm. 46/2013 – Tribunale di Fermo»; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta;**
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- in caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se



l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

**Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno definitivamente acquisite dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono **irrevocabili** sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo indicati nell'avviso di vendita riferibile all'operatore prescelto (per Astalegale garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center ai numeri 848-780013 o 02-80030021 dalle ore 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi; i referenti presso il Tribunale di Fermo sono il sig. Germano Vallesi (Cancelleria Fallimentare) ed il dr. Fabio Quadrini (Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari).

#### OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi del co. 3 articolo 569 c.p.c, 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.

#### APERTURA DELLE BUSTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

L'apertura delle buste telematiche pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Fermo, presso lo studio legale situato in Fermo (FM) – 63900, Via Sant'Antonio n. 24. All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

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

## 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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00).

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. 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 ed sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il professionista delegato comunicherà mediante email ed sms la chiusura della gara telematica.

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.

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

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il 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 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

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

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, co. 2, 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 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 pro-

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

cederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

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.

A norma dell'art. 46 d.P.R. 06/06/2001 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 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per le ipotesi di credito fondiario:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646, ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto dei quali vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro trenta giorni dalla

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

vendita, dedotta la cauzione versata, sul libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun immobile purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di due quinti al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai tre quinti del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del ripetuto d.l. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al d. lgs. 385/93, ai sensi del co. 4 dell'art. 41 d. lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal co. 5 dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Ai sensi del co. 5 dell'art. 41 d. lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima di quello in cui è fissata la data per la presentazione delle offerte sui seguenti siti internet:

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

- sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- sul sito internet del gestore astalegale.net all'indirizzo <https://www.spazioaste.it/>.

Per prenotare la visita dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari srl, sito in Via Roma, 151/C, 62100 – Macerata (MC) (Tel. 0733-522205).

Fermo, 12 febbraio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Massimo Mancinelli