

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**R.G.E. n. 102/2023**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**ALL'AVV. ALFREDO TACCHETTI**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

Il sottoscritto Avv. ALFREDO TACCHETTI, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio in Fermo Via Giovanni Agnelli n. 18/20 (pec:[alfredo.tacchetti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:alfredo.tacchetti@ordineavvocatifermopec.it); Tel. 0734-229301), professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 16/12/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n° **R.G.Es.Imm 102/2023**;

**AVVISA**

Che il giorno **15 settembre 2026 alle ore 12:00** e segg., presso il proprio studio sito in Fermo, Via Agnelli n.18/20 si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Il sito di detto portale è: <https://www.astalegale.net/>.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1:**

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su compendio immobiliare sito in Grottammare, via Piane di Tesino snc, così distinto al NCEU di detto comune.

- **Foglio 9 p.lla 1208 sub. 1, piano T, cat. F/1:** Area urbana di superficie catastale pari a mq.200 da cedere al Comune di Grottammare con le modalità da stabilire con l'amministrazione comunale. La cessione era già stata pattuita e regolata al momento del rilascio del Permesso di Costruire n.86 del 29.11.2006 con la scrittura privata sottoscritta dall'esecutato con l'amministrazione comunale di Grottammare in data 24.11.2006.
- **Foglio 9 p.lla 1208 sub. 2, piano T-S1, cat. D/7:** Edificio prefabbricato da cielo a terra con ingresso da via Piane di Tesino.

L'edificio è composto da un piano terra e un piano seminterrato con corte esclusiva perimetrale pavimentata in c.a. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a., solaio interpiano e di copertura a piastra portante, pareti con pannelli in calcestruzzo. Piano terra adibito a deposito con un locale ufficio e un locale magazzino, attualmente utilizzato come cucinone, piano terra accessibile sia con una scala interna di collegamento dal piano seminterrato che tramite accessi a raso dal piano strada. L'immobile è dotato di impianto elettrico da 6kw, i locali ufficio e cucinone sono dotati dell'impianto del gas e climatizzazione. L'immobile è completamente recintato con muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, accesso carrabile con cancello scorrevole automatizzato.

Non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti esistenti, sicchè il lotto n. 1 viene posto in vendita con decurtazione forfettaria di Euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

\*

### **LOTTO 2:**

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel comune di Ripatransone in C.da Pezzalunga e così distinti al NCT di detto Comune.

- **Foglio 51 p.lla 30, porz. AA**, uliveto, cl. 2, sup. 161 mq, reddito dominicale 0,42€, reddito agrario 0,50€;
- **Foglio 51 p.lla 30, porz. AB**, vigneto, cl. 2, sup. 3084 mq, reddito dominicale 19,11€, reddito agrario 17,52€;
- **Foglio 51 p.lla 46**, sem. irr. arb., cl. U, sup. 4080 mq, reddito dominicale 34,77€, reddito agrario 28,45€;
- **Foglio 51 p.lla 95, porz. AA**, incolt. prod., cl. U, sup. 437 mq, reddito dominicale 0,05€, reddito agrario 0,02€;
- **Foglio 51 p.lla 95, porz. AB**, frutteto, cl. U, sup. 803 mq, reddito dominicale 6,84 €, reddito agrario 5,60€;

Trattasi di terreni liberi da fabbricati con esposizione sud e giacitura acclive. Al momento del sopralluogo: sulle particelle 30 e 95 è presente un uliveto di recente impianto; la particella 46 è coltivata con delle palme.

\*

### **LOTTO 3:**

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel comune di Ripatransone in Strada Valtésino e così distinti al NCT di detto Comune.

- **Foglio 51 p.lla 38, porz. AA, sem. irr. arb.**, cl. U, sup. 1890 mq, reddito dominicale 16,11€, reddito agrario 13,18€;
- **Foglio 51 p.lla 38, porz. AB, orto irrig.**, cl. U, sup. 1630 mq, reddito dominicale 23,16€, reddito agrario 13,89€;
- **Foglio 51 p.lla 38, porz. AC, orto. Irrig.**, cl. U, sup. 1320 mq, reddito dominicale 18,75€, reddito agrario 11,25€;
- **Foglio 51 p.lla 84, porz. AA, sem. irr. arb.**, cl. U, sup. 2400 mq, reddito dominicale 20,45€, reddito agrario 16,73€;
- **Foglio 51 p.lla 84, porz. AB, orto. Irrig.**, cl. U, sup. 3980 mq, reddito dominicale 56,53€, reddito agrario 33,92€;
- **Foglio 51 p.lla 90, bosco ceduo**, cl. U, sup. 950 mq, reddito dominicale 0,79€, reddito agrario 0,29€;
- **Foglio 51 p.lla 94, porz. AA, sem. irr. arb.**, cl. U, sup. 1120 mq, reddito dominicale 9,54€, reddito agrario 7,81€;
- **Foglio 51 p.lla 94, porz. AB, orto irr.**, cl. U, sup. 1515 mq, reddito dominicale 21,52€, reddito agrario 12,91€;
- **Foglio 51 p.lla 146, semin. irr. arb.**, cl. U, sup. 35 mq, reddito dominicale 0,30€, reddito agrario 0,24€;

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su immobili siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino e così distinti al NCEU di detto Comune:

- **Foglio 51 p.lla 306, sub. 2**, zona censuaria U, cat. C/6, cl. 1, cons. 103 mq, sup. cat. 98 mq, rendita 74,47€;
- **Foglio 51 p.lla 306, sub. 3**, zona censuaria U, cat. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. 80 mq, rendita 105,36€;

Per quanto riguarda i Terreni, essi sono irrigabili, liberi da fabbricati, completamente pianeggianti, adibiti a vivaio con alberi piantati a terra e coltivazioni in vaso.

Per quanto riguarda gli immobili, l'edificio è realizzato in muratura portante composto dal piano terra e piano primo. Il piano primo ha accesso tramite una scala esterna in c.a., copertura a due falde inclinate. Piano terra adibito a deposito, in modesto stato di conservazione, presenta le pavimentazioni in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico, infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Piano primo adibito ad abitazione, in modesto stato di conservazione, composta da un locale soggiorno con camino a legna, un locale cucina una camera e un bagno. Pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno con vetro singolo.

Le due unità sono dotate del solo impianto elettrico, dei quali non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità sicchè il lotto n. 3 viene posto in vendita con decurtazione forfettaria di Euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.

Completano il sub.02: un accessorio a due piani di modeste dimensioni, inaccessibile a causa della presenza della folta vegetazione; una tettoia con struttura in legno e copertura in onduline metalliche.

Il BCNC sub. 1 è corte comune ai subb. 2 e 3.

\*

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI:

Riferisce il Custode, con riferimento agli immobili in Ripatransone:

- *L'immobile, abitazione e locali al piano terra, sono di fatto liberi da persone ma ingombri di mobili e beni di proprietà del debitore e dei suoi familiari. I terreni, secondo quanto riferito dal debitore, sono curati dallo stesso ed in parte adibiti ad uliveto.*

Riferisce il Custode, con riferimento agli immobili in Grottammare:

- *Il piano terra è occupato da [omissis] senza alcun titolo.*

\*

#### INFORMAZIONI SU CONFORMITA' CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA:

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale si rinviengono nella perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Devis Gallucci che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul sito del Tribunale di Fermo e sul Portale Vendite Pubbliche.

\*

#### ORDINE DI LIBERAZIONE IMMOBILE:

*L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.*

\*

#### INFORMATIVA EX ART. 22 DEL D.LGS N. 231 DEL 21/11/2007:

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 professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585

comma 4 cpc e 587 cpc e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

\*

### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **LOTTO 1**

Il LOTTO 1 viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 306.800,00 (trecentoseimilaottocento/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 230.100,00 (duecentotrentamilacento/00)**.

Oltre oneri fiscali, Iva se dovuta.

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 1.000,00.

#### **LOTTO 2**

Il LOTTO 2 viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 17.625,00 (diciassettemilaseicentoventicinque/00)**.

Oltre oneri fiscali, Iva se dovuta.

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 1.000,00.

#### **LOTTO 3**

Il LOTTO 3 viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 114.300,00 (centoquattordicimilatrecento/00) con offerta minima non inferiore ad Euro 85.725,00 (ottantacinquemilasettecentoventicinque/00)**.

Oltre oneri fiscali, Iva se dovuta.

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 1.000,00.

\*

#### **OFFERTA:**

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 esclusivamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

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

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA:**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportata.

#### **CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA DI ACQUISTO:**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 08/09/2026** inviandola

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. 26.02.2015;
- 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 minorenni, 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. 102/2023 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta 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 favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:

**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO - filiale di Grottazzolina  
intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 102/2023  
TRIBUNALE DI FERMO -IBAN: IT80E0615069480CC0060127189.**

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, 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, 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).

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale dl 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 accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di 2 giorni, dal 15/09/2026 al 17/09/2026 e terminerà alle 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 ad Euro 1000.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
  - il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
  - tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il

mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere

revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU GEOM. DEVIS GALLUCCI depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato in 63900 Fermo alla Via G. Agnelli n. 18/20 dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE, Tel. 0731/60914 -605180 -605542, email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) - [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it); pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it).

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il predetto custode.

Fermo, li 06/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alfredo Tacchetti