

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**R.G.E. n. 80/2024**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**ALL'Avv. Maurizio Minnucci**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

Il sottoscritto Avv. MAURIZIO MINNUCCI, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio a Fermo, Via Bellesi n. 66, pec: [avv.mauriziominnucci@legalmail.it](mailto:avv.mauriziominnucci@legalmail.it), Tel 0734 225749, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 13/05/2025, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.Es.Imm n° 80/2024**;

**AVVISA**

Che il giorno 27/07/2026 alle ore 10.00 e segg., presso lo studio sito in Fermo, Via Bellesi n. 66, 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 UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su intera unità immobiliare, in corso di costruzione, articolata nei piani S.1 - T - 1° - 2° (sottotetto) sita a Fermo, Via Contrada Alberelli n.11 e distinta al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fermo al:

- Foglio n. 14; particella n. 559; sub. 6; Cat. F/3; piano S1 superficie lorda 187 mq di cui 45 mq cucina oltre accessori (garage+CT+dispensa+lavanderia+cucina+deposito); piano T superficie lorda 140,75 mq oltre 109,58 mq di terrazze (coperte e scoperte)(ingresso-soggiorno-pranzo-cucina-sala-bagno);

- Foglio n. 14; particella n. 559; sub. 7; Cat. F/3; piano 1 superficie lorda 169,34 mq oltre 39,81 mq di terrazze (4 camere, 4 bagni, guardaroba, ripostiglio, disimpegno, studio, terrazze e balconi); piano 2 superficie lorda 91,94 mq oltre 63,91 mq di terrazze (soffitta, ripostiglio, lavanderia, oltre terrazze);

- Foglio n. 14; particella n. 559; sub. 8, piano T, B.C.N.C. corte comune, superficie 6170 mq.

L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica articolato in 4 livelli il cui collegamento verticale avviene mediante una scala interna a forma circolare. La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a., i solai intermedi e di copertura in laterocemento. Copertura a falde priva di manto impermeabilizzante e manto di copertura. Non sono presenti né le tamponature perimetrali, né le divisioni interne; né gli impianti; né le finiture. Risulta completato solo lo scheletro in cemento armato nonostante ad oggi non sia presente né la Relazione a Strutture ultimate né il Collaudo Statico. La corte comune, molto estesa ma non pianeggiante, gode di una spettacolare vista panoramica sul versante est, su tutto il mare Adriatico con vista del Monte Conero a Nord ed è

arricchita da numerose piante ad alto fusto con prevalenza di pini mediterranei e cipressi, che ne valorizzano l'aspetto oltre a creare un contesto verde piuttosto che unico. Dalla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Santarelli Angelofrancesco, alla quale ci si riporta integralmente, emerge che il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, si trova nell'Area progetto n. 55 (Alberelli) del PRG; in particolare l'area di sedime del fabbricato ricade nel Verde Privato (VP) (art.66 nt) e Aree Progetto (da art.76 nt ad art. 135 nt) ed è soggetta al Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267). Il fabbricato nel suo complesso risulta non ultimato, accatastato in cat. F/3 "in corso di costruzione", privo delle tamponature esterne, dei divisori interni, privo di tutti gli impianti e di ogni tipo di finitura interna ed esterna (fatta eccezione per un rivestimento ligneo all'intradosso delle falde di copertura).

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario, IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, emerge che il fabbricato è in corso di costruzione, pertanto, libero da persone in ingombro di materiali edili.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE.

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.

#### URBANISTICA ed EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Ing. Santarelli Angelofrancesco, alla quale ci si riporta integralmente, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967: C.E. N. 459/69 del 25/03/1970, del 15/09/1973, del 19/10/1974.

Le pratiche edilizie rilasciate dal Comune a seguito di accesso agli atti:

- Concessione edilizia N. 459/69 del 25/03/1970;
- Concessione edilizia N. 459/69 del 15/09/1973 (Variante);
- Concessione edilizia N. 459/69 del 19/10/1974 (Variante);
- Pratica edilizia n. 1102/2003 - D.I.A. del 5 DIC. 2003 Realizzazione Garage Interrato "Le opere riguardano la realizzazione di un garage completamente interrato a servizio di un immobile residenziale sito in contr. Alberelli";
- Pratica edilizia n. 596/2007 - D.I.A. del 15 Nov. 2007 Manutenzione straordinaria solai e copertura edificio residenziale;
- Pratica edilizia n. 387/2008 - D.I.A. del 21 Apr. 2008 - prot. 11959 - rif. urb. 3605 Ristrutturazione edilizia tramite demolizione parziale e ricostruzione di un edificio.

Le pratiche di condono reperite presso l'archivio del Comune di Fermo:

- 1) Condono 20756/2005 - Titolo abilitativo in sanatoria N. B70/07. Realizzazione di centrale termica ed ampliamento Garage;
- 2) Condono 20748/2005 - Titolo abilitativo in sanatoria N. B71/07. Realizzazione di loggia aperta;
- 3) Condono 20747/2005 - Titolo abilitativo in sanatoria N. B72/07. Ampliamento fabbricato ai piani seminterrato, terra e primo;
- 4) Condono 2822/2007 Titolo abilitativo in sanatoria N. 50/07 porzione (6,19 mq) di lavanderia al piano interrato.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Ing. Santarelli Angelofrancesco, alla quale ci si riporta integralmente, rileva delle difformità sul fabbricato:

- il piano seminterrato risulta più ampio di quanto rappresentato è stato riformato in particolare sul lato ovest dietro la scala circolare. A parere del CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato mediante la formazione di una intercapedine non accessibile realizzabile mediante la costruzione di un muro che riduca la superficie;

- il piano S1 sul lato nord presenta un'apertura in corrispondenza del locale lavanderia che non è rappresentata nel progetto. A parere del CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato mediante chiusura della apertura sul muro in c.a.;

- ai piani terra e primo sono stati realizzati degli sbalzi in c.a. (balconi) più ampi di quanto rappresentato graficamente nella perizia in riferimento allo stato trasformato sia sul lato sud che sul lato nord. Tale configurazione potrebbe creare oltre a difformità edilizie, catastali e urbanistiche data la presenza del vincolo idrogeologico, anche difformità statiche che potrebbero comportare ulteriori aggravii per il collaudo statico delle opere in c.a., a parere del CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato mediante il taglio delle eccedenze degli sbalzi in c.a. (tale pratica risulta di ordinaria fattibilità mediante ditte specializzate).

Le difformità sopra riscontrate non influiscono sulla identificazione degli immobili oggetto di pignoramento e si stima un costo approssimativo a corpo complessivo pari ad euro 10.000,00 (eurodiecimila/00) per la rimozione delle difformità riscontrate come sopra indicato riallineando lo stato dei luoghi.

Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Ing. Santarelli Angelofrancesco, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva delle difformità sulla corte comune sub. 8:

- Nel versante ovest della corte è presente un ampio manufatto semicircolare con fronte verso est dotato di numerose aperture (porte e finestre) il cui volume risulta nella migliore delle ipotesi seminterrato se non addirittura totalmente fuori terra. Il manufatto risulta in totale difformità rispetto allo stato autorizzato che prevede invece un garage totalmente interrato (con apertura di ingresso in trincea di ampiezza frontale pari a 3mt) e con dimensioni in pianta pari a 5,40 m x 11,40 m per una superficie complessiva netta pari a 61,56 mq.

N.B.: Tale manufatto non risulta oggetto di pignoramento verosimilmente in quanto non risultante catastalmente neanche in corso di costruzione in quanto totalmente difforme dallo stato approvato. Dalla perizia di stima redatta dalla CTU Ing. Santarelli Angelofrancesco, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che non avendo la perizia la pretesa di costituire una relazione tecnica progettuale, vista la presenza del vincolo idrogeologico e la volumetria non totalmente interrata, come invece dovrebbe essere quella del garage approvato sopra riportato, si può prendere in considerazione la demolizione completa del manufatto totalmente difforme per un costo approssimato stimato a corpo di euro 30.000,00 (euro trentamila/00). In alternativa andrebbe approfondita, al di fuori della perizia, la remota possibilità di sanare tale abuso.

- Nel versante est della corte è presente un'opera di sostegno del terreno con altezza variabile fino a diversi metri (H=2/8m) realizzata mediante la tecnica delle terre armate che ha modificato notevolmente la pendenza del versante originario rendendola quasi verticale.

N.B.: di tale opera non risulta nessuna autorizzazione in comune, nessun collaudo e soprattutto non risulta il nulla osta della Provincia per il vigente Vincolo Idrogeologico. Tuttavia, dalla perizia del CTU, si evince che non è nota l'epoca di realizzazione di tale manufatto e quindi se sia preesistente all'entrata in vigore del vincolo idrogeologico.

### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **LOTTO UNICO**

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di valutazione calcolato è di euro 641.783,18 a cui dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per:

- lavori necessari a ripristinare la conformità: costo stimato a corpo euro 10.000,00 (diecimila/00);
- collaudare la struttura in c.a. (incluse prove materiali obbligatorie e necessarie, escluso eventuali lavori per adeguamenti stati e/o sismici qualora si rendessero necessari): costo approssimativo stimato euro 10.000,00 (diecimila/00);
- demolizione del manufatto semicircolare totalmente difforme rispetto al garage interrato autorizzato antistante al fabbricato principale: costo approssimativo a corpo o stimato pari ad euro 30.000,00 (trentamila/00).

**PREZZO                      BASE                      D'ASTA:                      Euro                      249.658,53**  
**(duecentoquarantasevemilaseicentocinquantotto/53)**

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate **valide le offerte** che indichino un **ribasso del prezzo pari al 25% del prezzo base**, ossia pari ad **Euro 187.243,89 (centoottantasettemiladuecentoquarantatre/89)**.

ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

#### **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 della vendita.

#### **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.

#### **- OFFERTA DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE**

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

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 20/07/2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- 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. 80/2024, R.G.E., 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 favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari

(o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE n. 80/2024 e vincolato all'ordine del Giudice **Banca Monte dei Paschi di Siena - Esecuz. Immobili. 80/2024 RGE alle seguenti coordinate IBAN: IT28L0103069452000001963267.**

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 ovvero i 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).

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi,** avrà luogo tramite l'area riservata del **portale 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 27/07/2026 al 29/07/2026, 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 ovvero il Gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

**L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (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).**

**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.p.c.; con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.**

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 o di omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c., 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.

Si avverte che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, deve proporre 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.

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

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

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

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che

saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari.

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

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU ing. Angelofrancesco Santarelli, 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 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 alla Vendita in Fermo, Via Bellesi n. 66, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 previo appuntamento telefonico (tel.0734 225749) dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione (quest'ultimi rilevabili anche dal sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE per il circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo n.35, Monsano (AN); Tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, email per richiesta visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it); portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

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

Fermo, li 05/06/2026

Il Professionista Delegato

**Avv. Maurizio Minnucci**