

TRIBUNALE DI FERMO
R.G.E. n. 158/2024
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, Tel 0734 225749, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 24/02/2026, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.Es.Imm n° 158/2024**;

AVVISA

Che il giorno 14/10/2026 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 il gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con la piattaforma www.astetelematiche.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.

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, abitazione descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al Foglio 8; Particella n. 304; Sub. 12; cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree scoperte 146 mq. Il lotto si presenta appartamento sub. 12 piano T-1-2:

- Abitazione mq lordi 137,00 ca
- Terrazzo mq lordi 188,00 ca
- Balconi mq lordi 22,00 ca
- Sottotetto mq lordi 21,00 ca (con altezza max 2,10 e minima 1,50).

Si specifica che sono state effettuate le variazioni catastali (autorizzate dall'Ill.mo Giudice in data 18/09/2025) in particolare l'immobile oggetto di esecuzione ha cambiato identificativo catastale da sub. 6 a sub. 12.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale/artigianale costituito da due unità abitative e cinque laboratori. Lo stabile è stato realizzato con prima Concessione Edilizia del 1988, e successive variante. L'unità negli anni successivi non è stata oggetto di lavori di ristrutturazione. Necessita di rifacimento di impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo. Il fabbricato ha struttura in c.a.. Esternamente sia le facciate che i balconi sono rivestite in mattoncini. Lo stato manutentivo dall'esterno dell'immobile è in buone condizioni.

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Roberta Arimatea, alla quale ci si riporta integralmente, il bene comune non censibile indicato al Fg. 8 part. 304 sub. 8 è costituito dalla corte comune anche ai sub. 10, 11 e 3. Si specifica che la

corte è costituita da un marciapiede in cemento e dal piazzale in brecciolino. Il sub. 8 non è fisicamente diviso con la adiacente e contigua corte, fg. 8 part. 304 sub. 9. L'assenza di divisioni tra le due corti sub. 8 e sub. 9 rende l'area circostante maggiormente fruibile in considerazione della possibile presenza di attività artigianali. Esternamente la corte è recintata con muretto in cemento armato in parte privo di sovrastante recinzione e cancelli.

L'immobile ha accesso dal piano terra con scala esclusiva all'unità. Il portone esterno è in alluminio e vetro, mentre il portone di ingresso all'abitazione è in legno. La scala interna è rivestita in marmo con corrimano in legno. L'immobile è sprovvisto di ascensore e si fa presente che non è stato costituito un condominio.

L'unità immobiliare è costituita da un'unità abitativa al primo piano accessibile direttamente con una scala interna esclusiva, dal BCNC corte/piazzale esterno.

L'appartamento all'interno è suddiviso: ingresso/corridoio, soggiorno con cucina, tre camere di cui due più grandi e una cameretta e due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia. Accessibile dal piano primo, con scala retrattile, vi è un sottotetto allo stato grezzo. Il portone di ingresso dell'appartamento è in legno; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc. Il pavimento è in gres porcellanato, omogeneo in tutte le stanze tranne che nei bagni. L'appartamento ha caldaia a metano posizionata all'esterno di un balcone con radiatori in ghisa nelle stanze. Gli impianti sia elettrico che idrico sono originari e non sono stati mai oggetto di ristrutturazione/manutenzione. Gli impianti compresa la luce della scala sono autonomi, quest'ultima collegata al contatore dell'unità abitativa. Sono presenti due balconi pavimentati con parapetti in cemento armato, accessibili dalle camere esposte a sud; mentre dal soggiorno e dalla terza camera si accede ad un terrazzo di circa mq. 188.

L'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione da effettuare per infiltrazioni presenti nel soffitto del bagno ma in particolare necessita di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del terrazzo e di ripristino dei parapetti. I balconi e le facciate sono in buono stato manutentivo.

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Roberta Arimatea, alla quale ci si riporta integralmente, emerge che l'unità eseguita presenta un sottotetto esclusivo non abitabile (presente nei progetti originari) con accesso con botola interna all'appartamento non riportato nelle precedenti planimetrie. Tale sottotetto è stato graficamente rappresentato nella planimetria aggiornata dell'immobile eseguito in quanto da considerare di proprietà degli eseguiti e funzionalmente connesso all'appartamento oggetto della procedura. Seppur la proprietà del sottotetto non è rinvenibile né dai titoli di provenienza e né dal regolamento condominiale (assente), si evidenzia che il sottotetto per le sue caratteristiche (non abitabile, non adeguatamente finestrato, accessibile in maniera esclusiva tramite botola interna all'appartamento eseguito) e funzionalità (isolamento termo/acustico dell'appartamento sottostante) è da considerarsi di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento dell'ultimo piano. Tale difformità è stata sanata catastalmente.

La vendita non è soggetta a IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario, IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, emerge che l'immobile è occupato a titolo di comodato d'uso, il cui contratto non è opponibile alla procedura esecutiva.

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 Geom. Roberta Arimatea, alla quale ci si riporta integralmente, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato costruito con prima Concessione Edilizia del 16/01/1988.

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

- Concessione edilizia prot. N. 6933/87 pratica n. 2830/88 del 16/01/88 per "Costruzione fabbricato ad uso artigianale e piccola industria con annessa abitazione e uffici";
- Concessione edilizia per "Modifica progetto approvato in data 16/01/1988" prot. N. 15287/88 pratica n. 7/a-89 del 03/02/1989.
- Per quanto riguarda l'agibilità, l'ufficio Tecnico non ha rinvenuto l'attestazione della stessa. Tuttavia, si fa presente che nella pratica dell'immobile vi è la richiesta da parte del Comune del versamento dell'ultima rata degli oneri di urbanizzazione riferita alla Concessione Edilizia n. 7/88 nonché la ricevuta del versamento stesso. Inoltre, è allegata la richiesta da parte del Comune di Sant'Elpidio a Mare alla Compagnia d'Assicurazione Reale Mutua della disdetta e della Polizza Fidejussoria in quanto il costruttore aveva provveduto al pagamento dell'ultima rata delle opere di urbanizzazione e costo di costruzione. Nella documentazione degli archivi comunali risulta presente uno schedario redatto dal Comune dove viene indicata alla voce "Richiesta certificato di agibilità in data" la data del 05/12/1988 senza numero di protocollo. Si fa presente che nell'atto di compravendita del 19/07/1990 a rogito notaio Vittorio Rossetti rep. n. 117339/13361 viene riportata "autorizzazione abitabilità in data 21 luglio 1989 pratica n. 11/89.

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Roberta Arimatea, alla quale ci si riporta integralmente emerge che da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali, l'unità esecutata risulta in regola con quanto autorizzato. Nel terrazzo lato est, è stata ricavata una stanza ad uso ripostiglio con pareti in pvc che dovrà essere smantellata.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di valutazione calcolato è di euro 174.190,00 a cui sono stati già detratti i costi:

- spese ape 200,00 €
- spese terrazzo e smantellamento pareti in pvc € 18.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 174.190,00
(centosettantaquattromilacentonovanta/00)

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**, offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc, ossia pari ad € **130.642,50 (centotrentamila seicentoquarantadue/50)** 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 07/10/2026, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esecutiva n. 158/2024, 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. 158/2024 e vincolato all'ordine del Giudice Banca Monte dei Paschi di Siena - Esecuz. Immobili. 158/2024 RGE alle seguenti coordinate IBAN: IT2200103069452000001993952.**

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*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

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 14/10/2026 al 16/10/2026, 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 d 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, allorché, 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. 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.

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.

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 di vendita e la perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Roberta Arimatea, 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, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito web www.astetelematiche.it.

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.

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, pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it; portale aste: www.astemarche.it; www.ivgmarche.it; www.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

Fermo, li 07/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Minnucci