

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**delegata all'Avvocato Luisa Di Ruscio ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.**  
**Procedura esecutiva n. 108/1999 Es. Imm.**  
**VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Luisa Di Ruscio con studio in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 108/1999 RG Es. Imm., visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **7.05.2025** a partire dalle ore 12:00, presso il suo studio in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

del seguente bene:

**LOTTO UNICO**, la cui descrizione puntuale è evidenziata nella perizia allegata che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, i cui elementi essenziali sono di seguito indicati.

Diritti indivisi di piena proprietà per la quota di un mezzo (1/2) su appezzamento di terreno agricolo di piccole dimensioni, senza fabbricati, di complessivi Ha 2.33.30, di cui Ha 1.27.20 a seminativo e Ha 1.06.10 a bosco, di media collina ed esposto a Nord, ubicato nel Comune di Falerone, località Santa Margherita, a pochi chilometri (circa 5) di distanza dal centro cittadino, distinto in N.C.T. di detto comune al foglio 11 con le particelle:

120, Incolto Produttivo, cl. U, mq. 8.940, R.D. € 0,46, R.A. € 0,46;

121, seminativo, cl. 4, mq. 2.570, R.D. € 7,96, R.A. 11,95;

124, Incolto Produttivo, cl. U, mq. 1.670, R.D. € 0,09, R.A. € 0,09;

125, Seminativo, cl. 4, mq. 2.140, R.D. € 6,63, R.A. € 9,95;

126, Seminativo Arbor., cl. 3, mq. 1.630, R.D. € 5,89, R.A. € 8,42;

150, Seminativo, cl. 3, mq. 1.500, R.D. € 5,42, R.A. € 7,75;

151, Seminativo Arbor., cl. 2, mq. 4.880, R.D. € 21,42, R.A. € 27,72,

Confini: proprietà-----, proprietà-----, proprietà----- con strada provinciale Faleriense, fosso, salvo altri.

**PREZZO BASE:** Il lotto viene posto in vendita ai sensi dell'art. 571 co. 2 C.P.C. al prezzo base di € **5.850,00 (cinquemilaottocentocinquanta/00)**.

**OFFERTA MINIMA:** Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base ossia pari ad € **4.387,5** – (quattromilatrecentoottantasette/50), ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

In caso di gara l'offerta minima in aumento è di € **1.000,00 (mille/00)** sull'offerta più alta.

**CAUZIONE:** L'importo della cauzione viene fissato in misura pari al 10% del prezzo offerto.

Dalla perizia tecnica redatta dall'ing. Alessandrini Costantino, che qui si intende richiamata, risulta che il terreno in oggetto è destinato a zona "E" agricola, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Falerone ed allegato alla perizia di stima e che il terreno non risulta condotto da terzi. Dalla relazione depositata in data 30.1.2019 dal custode risulta che nel

terreno insistono circa 18/20 piante di ulivo poste nella parte superiore, mentre la restante parte è ricoperta da vegetazione spontanea e boschiva.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

## **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **(Gara Sincrona Mista)**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio legale Di Ruscio sito in Fermo, via Gaetano Orsolini n. 37, oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA).

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Ai fini della partecipazione alla gara,

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, Avv. Luisa Di Ruscio, in Fermo alla via Gaetano Orsolini n. 37 (Tel: 335.420608) dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 20.00 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9.00 alle ore 12:00 (sabato e festivi esclusi).

Sulla busta contenente l'offerta di acquisto il ricevente indicherà il nome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito.

L'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l'offerta che dovrà essere presentata in bollo da € 16.00, dovrà contenere:

-le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

#### **L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;**

-Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione;**

-L'importo della cauzione prestata, **che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;**

-L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto, inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

-un assegno circolare non trasferibile pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione,** intestato alla "ES.IMM. 108/1999 RGE TRIB. FERMO", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

-qualora l'offerta venga presentata da persona fisica, la fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato di C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o

a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta telematica per la partecipazione ad una vendita deve essere redatta mediante il Modulo Web “**Offerta telematica**” reso disponibile dal Ministero della Giustizia e raggiungibile cliccando sul pulsante “**invia offerta**” presente all'interno della scheda di dettaglio del bene.

Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste e allegare tutta la documentazione espressamente indicata nelle modalità di partecipazione dell'avviso di vendita della procedura, pena **inammissibilità** dell'offerta stessa.

Al termine della compilazione, il modulo web genera automaticamente un file .zip cifrato che deve essere inviato mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per tutti i dettagli sulla compilazione e il successivo invio del modulo, si invita espressamente a far riferimento all'apposito “**manuale utente**”, redatto dal Ministero della Giustizia al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

In riferimento a quanto previsto dal **DM 32 del 26 febbraio 2015**, l'offerta telematica deve essere firmata digitalmente e trasmessa mediante una casella di **posta elettronica certificata**.

La firma digitale può essere omessa qualora si fosse in possesso di una **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** (l'invio deve essere effettuato richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del DM 32 del 26 febbraio 2015).

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

L'offerta di acquisto per via telematica deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- Offerta d'asta corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene, identificato alle seguenti coordinate **IBAN IT75A0326822300052136399670** – Unicredit filiale Perugia intestato ad Astalegale.net s.p.a.; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone

fisiche;

- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extra comunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **irrevocabili** sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

In ogni caso si rinvia al contenuto del Manuale Utente al quale si dovrà attenere l'offerente.

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

#### **Modalità di versamento dell'imposta di bollo**

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli

digitali”.

La copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

### **Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà il giorno **7.05.2025 a partire dalle ore 12:00.**

**All'esito della verifica** sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di **UNICA offerta ammissibile**:

- 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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

2) Nell'ipotesi di **PIU' offerte ammissibili**:

- si procederà con la **gara telematica** tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
  - Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
  - Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000.
  - Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
  - Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail 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.
  - Il Professionista Delegato comunicherà mediante e-mail e sms la chiusura della gara telematica.
  - Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
  - 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/Delegato aggiudica definitivamente il lotto a chi ha fatto la migliore offerta ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

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

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

aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), fatto salvo quanto indicato nei successivi articoli.

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

In caso di credito fondiario: ove il credito rientri nella disciplina di cui al d.lgs. 385/93, ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario del lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei 60 gg dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro **120** giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del co.5° dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli interessi e le spese.

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, salvo il diritto al maggior danno.

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 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. Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al 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.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'Ordinanza di delega del G.D. ed alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode "Istituto Vendite Giudiziarie marche s.r.l." – tel. 0731/60914 – 605180 - 605542 – indirizzo email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), Direzione Generale: via Cassolo, 35 – 60030 MONSANO (AN) – sito web [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Il Professionista Delegato  
Avv. Luisa Di Ruscio