

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Esecuzioni Immobiliari**

***Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.***

***R.G.E. n. 99/2024***

Il sottoscritto Avv. Patrizia Pacioni (codice fiscale PCNPRZ77P66D542Q), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. in data 24.09.2025 nel procedimento esecutivo n° 99/2024 R.G. Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**avvisa**

che il giorno **14 luglio 2026 alle ore 11:30** per il **LOTTO 1**, **alle ore 12:00 per il LOTTO 2** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). I predetti beni immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n° 32;

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà 1/1 di Casa Cielo-terra con annesso sito nel Comune di Campofilone (FM) Contrada Montecamauro n. 68, della superficie commerciale di 394,50 mq., composta da piano terra, piano primo, accessorio piano terra.

Il piano terra, dell'edificio principale che si sviluppa a due piani, è composto da più locali che complessivamente sviluppano una superficie utile netta pari a 140 mq.

Il piano primo dello stesso corpo sviluppa su una SUN di 75 mq circa con un terrazzo di 50 mq. Vi è poi a completamento del lotto un altro accessorio ad un piano terra, distaccato dal corpo di fabbrica principale un locale rimessaggio attrezzi, che sviluppa circa 65 mq utili interni.

L'immobile risulta censito al:

- foglio 11 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), PIANO TERRA;
- foglio 11 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 130 mq, Superficie Catastale 146 mq, PIANO TERRA;
- foglio 11 particella 266 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 104 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq, PIANO TERRA E PRIMO;
- foglio 11 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 68

mq, PIANO TERRA.

Il CTU nell'elaborato rileva che l'edificio rurale è stato realizzato nel 1950. L'immobile è servito da allaccio idrico ed elettrico. L'immobile è costruito con pareti portanti in mattoni pieni facciavista, con scala esterna che conduce al piano superiore, coperto da un tetto a capanna in laterocemento o laterizio armato, tecnica costruttiva che si afferma in modo massivo dagli anni 50' in poi. Con la stessa tecnica costruttiva viene realizzato anche il solaio interposto tra il piano terra e primo. Il piano terra, dove ancora è riconoscibile una stalla per il ricovero degli animali, originariamente veniva utilizzato per le attività agricole, mentre il piano primo veniva utilizzato come residenza rurale. Il CTU riferisce altresì che l'immobile è da ristrutturare.

Il CTU riferisce che dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofilone(Fm) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

PERMESSO A COSTRUIRE N. 6/1012, per lavori di ristrutturazione, ampliamento ai sensi della L.R. 22/09 cambio di destinazione d'uso e sistemazione esterna di un edificio rurale, presentata il 29/02/2012 con il n. 6/2012 di protocollo. La pratica comunale in questione è decaduta e i lavori denunciati, non sono stati effettuati.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera A DI C.C. N° 22 DEL 30.09.2003, l'immobile ricade in zona ZONA AGRICOLA D'INTERESSE PAESISTICO

Le planimetrie catastali sono state redatte nel 2002 e sono conformi con lo stato di fatto, tranne per la SUB 5, di seguito meglio spiegato.

Al momento del sopralluogo il CTU ha riscontrato una difformità tra realtà e catasto. In realtà il SUB 5 (C/2 di 56 mq) presumibilmente un fienile, non è stato rilevato all'interno del lotto. Lo stesso fabbricato non viene nemmeno rappresentato dalle planimetrie dello stato di fatto del Permesso a Costruire presentato in Comune nell'anno 2012, non riscontrandolo nemmeno nella documentazione fotografica allegata allo stato di fatto di tale pratica edilizia. Dallo studio dell'ortofotocarta del 2010 l'annesso in questione non compare, sembra invece presente nell'ortofotocarta del 1988 e nella cartografia di base del PRG vigente. Questo SUB 5 è comunque presente nell'atto di compravendita stipulato nel 2010 e nella Relazione Notarile, nonché nel pignoramento. Ma riscontrata la sua effettiva assenza fisica è necessario aggiornare la situazione catastale sopprimendo questo sub 5. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 art. 19 Comma 4 - L. n. 52 del 27/2/1985). Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFa con la quale si procede alla soppressione della sub 5.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Soppressione catastale di un annesso agricolo non più esistente: € 900,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB 5

L'unità immobiliare abitativa è sprovvista di attestato di prestazione energetica (si provvederà pertanto a decurtare l'importo di € 200,00 come previsto dall'ordinanza di delega).

**Disponibilità:** l'unità risulta libera

**Prezzo base:** € 134.175,00 (euro centotrentaquattromilacentosettantacinque/00)

**Offerta minima:** € 100.631,25 (euro centomilaseicentotrentuno/25), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00).

## **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi 17.535 mq ricadente nel Comune di Campofilone lungo la strada comunale Contrada Montecamauro, che conduce verso la Marina di Campofilone, distante appena 2 km.

Al bene si accede agevolmente dalla strada conale Montecamauro. Il terreno, disposto prevalentemente a nord - est in parte per il primo tratto, dove sono impiantati circa 25 piante di ulivo, è pianeggiante. Dopo il primo tratto, il secondo ha delle pendenze comprese tra il 20% e il 30%, nella sua parte finale diventa un terreno boscoso. Il terreno risulta essere non coltivato da diversi anni.

L'immobile risulta censito al

- foglio 11 particella 274 (catasto terreni), SEMIN 4 ARBOR, superficie 40 mq,
- foglio 11 particella 276 (catasto terreni), SEMINATIVO 4, superficie 5330 mq,
- foglio 11 particella 278 (catasto terreni), SEMINATIVO 5, superficie 790 mq,
- foglio 11 particella 270 (catasto terreni), VIGNETO 2, superficie 2225 mq,
- foglio 11 particella 272 (catasto terreni), VIGNETO 2, superficie 2280 mq,
- foglio 11 particella 213 (catasto terreni), VIGNETO 2, superficie 810 mq,
- foglio 11 particella 268 (catasto terreni), SEMIN ARBOR 3, superficie 6060 mq

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) risulta che :

AL FOGLIO n.11 particelle n.213-270-272-274 e porzioni delle particelle n.268 Destinazione urbanistica ex art. 26 –ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO ZONE AGRICOLE NORMALI

AL FOGLIO n.11, particella n.278 e porzione delle particelle n.276 Destinazione urbanistica ex Art. 27 – ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E AMBIENTALE

AL FOGLIO n.11, particelle n. porzione 268

Destinazione urbanistica: Art. 27 – ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E AMBIENTALE

AL FOGLIO n.11, porzione della particella 276

Destinazione urbanistica: Art. 28 – ZONE AGRICOLE A MACCHIA E BOSCO

Disponibilità: l'unità risulta libera

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

**Prezzo base:** €19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00),

**Offerta minima:** € 14.625,00 (euro quattordicimilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00).

\*\*\*\*\*

#### **Condizioni della vendita.**

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.

\*\*\*\*\*

### **Modalità di partecipazione**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07 luglio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.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 d'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. 26.2.2015;
- 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 altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n° 99/2024 R.G.E., lotto n. \_\_, versamento cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Fermo Procedura Esecutiva Immobiliare n° 99/2024 R.G.E" al seguente IBAN: IT 15 E 06150 69450 CC0010125964; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n° 99/2024 R.G.E., lotto n. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme**

**versate a titolo di cauzione risulti il giorno fissato per la vendita telematica ed in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'effettivo accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata 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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari entro 48 ore dall'aggiudicazione, esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. 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 esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque**

### **essere disposta in suo favore.**

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.

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.).

\*\*\*\*\*

### **Gara e aggiudicazione**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, inizierà immediatamente dopo l'apertura delle buste e terminerà alle ore 12:00 del 16 luglio 2026.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto

termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Nel caso in cui gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- offerta originaria più alta;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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. Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa, all'esito della gara, avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

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 sottoscritto 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 sottoscritto 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.

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;
- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore, su impulso dello stesso delegato, provvederanno 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.

\*\*\*\*\*

### **Versamento saldo prezzo e spese**

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine**

**non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

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.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta ad I.V.A. (se dovuta), alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

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.

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 congruamenti, 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.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico alle coordinate bancarie sopra indicate; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE almeno 90 giorni prima della vendita, nonché sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per il deposito delle offerte. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie sito a Macerata in Corso Cavour n° 29, tel. 073160914, email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), p.e.c. [istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:istitutovenditegiudiziarie@pec.it).

Per ogni ulteriore informazione relativa alla vendita avv. Patrizia Pacioni tel. 0734 628270, email: [pacionipatrizia@gmail.com](mailto:pacionipatrizia@gmail.com).

Fermo, 6 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Patrizia Pacioni