TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
R.G.E. N. 110/2023

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA – GARA ASINCRONA
DELEGATA ALL'AVV. GABRIELLA MONTANINI
(artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. Legge 14.05.2005 n. 80 e successive modifiche)

La sottoscritta Avv. Gabriella Montanini, con studio in Porto San Giorgio (FM) alla Via Fossaceca n. 3/U, (pec: gabriella.montanini@ordineavvocatifermopec.it), iscritta all'Ordine degli Avvocati del Tribunale di Fermo, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 31.03.2026, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 110/2023 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **23 FEBBRAIO 2027 ore 12:00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Porto San Giorgio (FM) alla Via Fossaceca n. 3/U si procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona,** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei beni immobili sotto riportati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del Geom. Emanuela Fagiani, nel rispetto dell'ordinanza nonché della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Il sito di detto portale è: https://www.astalegale.net/.

Il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile.

LOTTO UNICO:
Diritti di piena proprietà (1/1) sui seguenti immobili:

1) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 204**, seminativo irriguo arborato, classe unica, mq catastali 104.
2) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 206**, seminativo irriguo arborato, classe unica, mq catastali 150.
3) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 208**, seminativo irriguo arborato, classe unica, mq catastali 2.
4) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 210**, seminativo irriguo arborato, classe unica, mq catastali 45.

5) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 124**, mq catastali 5185.

6) Terreno sito nel Comune di Ripatransone, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 45, particella 255**, mq catastali 8293.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:
gli immobili risultano non occupati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

- sentenza dichiarativa di fallimento formalità n. 3684 del 17.07.2009;
- ordinanza di sequestro conservativo formalità n. 1543 Reg. Particolare del 30.03.2020;
- sentenza di condanna esecutiva formalità Rep. n. 2037/2023.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA:
L'esperto estimatore, nel proprio elaborato tecnico, riferisce:
"Appezzamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg. 45 p.lla 124,255,204,206,208,210
CONFINI:
Nord: Strada Provinciale 92 Sud:
Fiume Tesino
Est: fabbricato censito in catasto al foglio 45 particella 50 – altra proprietà.
Ovest: fabbricato censito in catasto al foglio 45 particelle 303, 190, 239 – altra proprietà.
DESCRIZIONE: Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante, formato dalle particelle identificate catastalmente al foglio 45 del Comune di Ripatransone alle particelle 124, 255, 204, 206, 208, 210 di mq catastali 13.780,00 con sovrastanti fabbricati di modeste dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del Fiume Tesino e della strada Provinciale 92.
L'accesso avviene attraverso l'imbocco che da direttamente sulla Strada Provinciale 92."

1) **Immobili nel Comune di Ripatransone, distinti al Catasto Terreni al Foglio 45 Particelle 204, 206, 208, 210**

DESTINAZIONE URBANISTICA: *"Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)*
Area ricadente in "ZONA AGRICOLA" art. 6 NTA del PRG.
….. Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.)
(Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)
Altri Vincoli
Foglio 45 Particella 204 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- *Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;*
- *Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;*

Foglio 45 particelle 206, 208 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- *Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;*

Foglio 45 particelle 210 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- *Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;……*

ALTRI VINCOLI E PRESCRIZIONI: Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, nonché le norme di salvaguardia dei medesimi. "

2) Immobili nel Comune di Ripatransone, distinti al Catasto Terreni al Foglio 45 Particelle 124, 255

DESTINAZIONE URBANISTICA: *"Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)*

Particella 124

Area ricadente parte in "PARCO PUBBLICO NATURALE IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE" e parte in "ZONA INDUSTRIALE DA1 SAN parte in "ZONA INDUSTRIALE DA1 SAN SALVATORE art.15 L.R. n° 34/92" art. 2.2 NTA

Particella 255

Area ricadente parte in "ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DI RISERVA D4R SAN SALVATORE" art. 2.1 NTA, e parte in "PARCO PUBBLICO NATURALE IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE"……

ALTRI VINCOLI E PRESCRIZIONI: Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, per le Zone A Centro Storico le Linee Guida CS nonché le norme di salvaguardia dei medesimi"

Si rende noto che tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale e lo stato dei beni immobili sono state desunte dalla Consulenza estimativa giudiziaria redatta dall'Esperto Stimatore **Geom. Emanuela Fagiani** la quale consulenza, che si richiama espressamente, potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sul sito del Tribunale di Fermo alla quale consulenza si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo

gravanti sui beni, anche con riguardo alla condizione urbanistica di detti beni, senza alcuna garanzia per evizione e molestie nonché pretese di terzi.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non evidenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Valore di perizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: € 289.500,00

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

PREZZO BASE: € 217.125,00
OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 162.843,75
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che *ex lege* non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA DI ACQUISTO

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

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.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, vale a dire **entro le ORE 12:00 DEL GIORNO 16 FEBBRAIO 2027, 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, ovverosia 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 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.

<u>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</u>

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 (Professionista 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. 110/2023 R.G.E. Tribunale di Fermo 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA** intestato alla procedura esecutiva, specificamente a **"Tribunale di Fermo Es. Imm. RGE n. 110/2023 c/o Avv. Gabriella Montanini",** avente il seguente **IBAN: IT71W0615069660CC0170128429.**

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 del Gestore, **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, 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

Il gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale sopra indicato (www.spazioaste.it). 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** (www.spazioaste.it) 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.

Se, invece, gli offerenti non danno luogo alla gara mediante formulazione di offerte in

aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario**.**

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.

La gara avrà la durata di due giorni, a partire dal giorno 23 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, con scadenza il giorno 25 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Extra time prolungamento gara: 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento 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* o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 (o il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il 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) sul conto corrente intestato alla procedura.**

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 avvertimento che, in difetto di dichiarazione, 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.

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.

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

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

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

***

Il bene oggetto di vendita non è soggetto ad attestato di prestazione energetica non sussistendo fabbricati.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte, che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzioni, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Porto San Giorgio alla Via Fossaceca n. 3/U, previo appuntamento telefonico (tel. 0734330615 - 3474961870) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario nominato: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE (tel. 073160914 – email: infovisite@ivgmarche.it).

Porto San Giorgio, li 11.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gabriella Montanini

Avv. Gabriella Montanini

Firmato digitalmente da: GABRIELLA MONTANINI
Data: 11/11/2026 18:13:45