

Avv. Francesca Albanesi

Corso Italia n. 26 – 63825 Monterubbiano

Tel. e fax 0734/228906 – Mob. 3286182457

PEC: francesca.albanesi@ordineavvocatifermopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto avv. Albanesi Francesca, CF LBNFNC76T57D542G, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice, dott.ssa Milena Palmisano, delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo ex art. 591 bis c.p.c. resa all'udienza del 17.09.2024 nell'esecuzione immobiliare **n. 209/2013 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28.10.2025 alle ore 12,00**, in Monterubbiano, Corso Italia n. 26, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua 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 UNICO

Piena proprietà, di singola unità immobiliare del bene sito nel Comune di Massa Fermana (FM), Via Piano 10/A, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 4 particella n. 121 sub 1, Cat A/3, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 133 mq, rendita € 187,47, distribuita ai piani S1-T-1° (anche se in planimetria catastale i piani rappresentati sono S1-T-1° e 2° sottotetto).

La predetta unità immobiliare è la porzione (ala nord) di una casa (conosciuta come casa Gobbi), di fatto si sviluppa su 4 livelli collegati da una scala interna che distribuisce verticalmente a partire dal piano S1, in cui sono presenti due locali di servizio, al sovrastante piano terra, ove è presente la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e bagno, proseguendo poi al soprastante piano primo, ove è presente la zona notte costituita da due camere da letto, per finire al secondo ed ultimo piano (sottotetto) in cui è presente un unico ambiente ad uso soffitta. L'ingresso dell'abitazione è posto ad ovest ed è prospiciente la Strada Provinciale n. 48 "Montottonese" (tratto periferico-urbano zona Madonetta del Comune di Massa Fermana, Via Piano n. 10/A).

Il fabbricato si trova in una zona molto periferica, poco urbanizzata e priva di servizi ed infrastrutture, ad eccezione della pubblica illuminazione e della raccolta differenziata dei rifiuti.

Il fabbricato risale alla fine degli anni '50 o inizi '60, l'accatastamento è avvenuto in data 24/11/1962, ed ha pianta rettangolare, con le due pareti di lato maggiore (verso Nord e Sud) in aderenza con edifici confinanti, mentre il fronte Ovest prospetta su Strada Provinciale da cui si accede ed il lato Est, dotato di una piccola corte, prospetta su terreno agricolo di altra proprietà.

Al piano S1 è presente una destinazione "cantina" avente piano di calpestio su nuda terra e soffitto realizzato con solaio misto in latero-cemento (H media di piano ml 2,00); le pareti non sono intonacate e risultano a vista gli scarichi in pvc provenienti dai piani superiori e le tubazioni idriche che alimentano gli stessi, l'impianto elettrico presente (sola illuminazione) non risulta a norma.

Per tutto il perimetro è stata realizzata una fondazione in c.a. dello spessore di circa 45 cm. Dal cordolo perimetrale parte in elevazione la muratura portante in laterizio pieno.

Dall'ingresso principale posto al piano T si accede ad un pianerottolo da cui, attraverso una piccola porta, si scende in cantina, mentre salendo tre gradini si accede alla "zona giorno" dell'abitazione (H utile 2,60 ml) costituita da soggiorno, cucina e bagno disimpegnato, "stato di fatto" che non risulta corrispondente allo stato catastale (in particolare è stato realizzato un angolo cottura al posto del WC e ampliata la cucina verso la corte lato Est per ottenere il disimpegno, da cui proviene l'illuminazione naturale per quest'ultima e per il bagno).

Dal piano T attraverso una scala si accede al piano 1° (H utile mol 2,60) costituito da due camere (quella lato Est ha una finestra che dà sul balcone realizzato sulla copertura del disimpegno e bagno sottostanti). Le pareti dei locali al piano T e 1° sono intonacate e dipinte a tempera, gli infissi sono in legno, i pavimenti in graniglia (come pure la finitura della scala di collegamento verticale), i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non risultano certificazioni che ne garantiscono il rispetto delle norme vigenti in materia.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato risulta mediocre, carente nella soffitta presente al secondo piano (sottotetto) e nella cantina, oltre che all'esterno su tutte le facciate. Sul fronte Est è presente una canna fumaria in eternit che, dal piano T sale fino alla copertura per un'altezza di circa ml 7,00, benchè non in uso determina un potenziale pericolo da rimuovere e smaltire in sicurezza secondo le normative vigenti in materia. La copertura del fabbricato è in legno con finitura esterna in coppi di cotto.

Nel fascicolo, presso il Comune di Massa Fermana riguardante il fabbricato oggetto del procedimento, non risulta presente nessun Progetto con relativo Titolo autorizzativo riferito alla costruzione originaria. Risultano agli atti due pratiche edilizie: autorizzazione edilizia per apportare modifiche prospettiche (fronte Ovest) e pratica edilizia S.C.I.A. relativa alla ristrutturazione del piano 2° sottotetto, contenente elaborati che descrivono lo stato attuale con lo stato modificato.

Lo stato autorizzato dal Comune, lo stato accatastato e lo stato realizzato ad oggi non risulta coerente ed in nessun caso coincidente.

In particolare al piano T è stato realizzato un angolo cottura al posto di un WC ed è stata ampliata la cucina verso la corte sul lato Est per realizzare un disimpegno ed il nuovo bagno; al piano 1° nella camera ad Est è stata realizzata una porta-finestra per accedere al balcone che costituisce copertura all'avvenuto ampliamento al piano sottostante; il piano 2° sottotetto non presenta divisori. L'ampliamento non è presente nell'atto di compravendita dell'immobile per cui risulta essere abusivo, in quanto realizzato in epoca successiva, da ciò deriva la necessità di attuare una procedura di sanatoria e successivamente dovrà essere effettuato l'obbligatorio aggiornamento catastale. Per l'immobile non vi è l'attestazione di prestazione energetica "APE".

I costi stimati, in misura presunta e forfettaria, per le difformità edilizie e per l'APE sono pari ad € 10.000,00 circa, sono stati detratti dal valore di stima.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà, di singola unità immobiliare del bene sito nel Comune di Massa Fermana (FM), Via Piano 10/A, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 4 particella n. 121 sub 1, Cat A/3, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 133 mq, rendita € 187,47, distribuita ai piani S1-T-1° (anche se in planimetria catastale i piani rappresentati sono S1-T-1° e 2° sottotetto).

La predetta unità immobiliare è la porzione (ala nord) di una casa (conosciuta come casa Gobbi), di fatto si sviluppa su 4 livelli collegati da una scala interna che distribuisce verticalmente a partire dal piano S1, in cui sono presenti due locali di servizio, al sovrastante piano terra, ove è presente la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e bagno, proseguendo poi al soprastante piano primo, ove è presente la zona notte costituita da due camere da letto, per finire al secondo ed ultimo piano (sottotetto) in cui è presente un unico ambiente ad uso soffitta. L'ingresso dell'abitazione è posto ad ovest ed è prospiciente la Strada Provinciale n. 48 "Montottonese" (tratto periferico-urbano zona Madonetta del Comune di Massa Fermana, Via Piano n. 10/A).

I costi stimati, in misura presunta e forfettaria, per le difformità edilizie e per l'APE sono pari ad € 10.000,00 circa, sono stati detratti dal valore di stima.

Indicazioni Catastale:

- Foglio 4 particella 121 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, Cl. 1 consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: via Piano n. 10/A, Comune di Massa Fermana, Rendita 187,47. Piani S1,T, 1° e 2° sottotetto, superficie commerciale mq 138,00.

Descrizione sommaria riepilogativa:

Valore di mercato reale: € **57.960,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **35.970,00**
(a cui è stata detratta la somma di € **10.000,00**, spese occorrenti per la probabile regolarizzazione delle difformità edilizie ed € **200,00** in quanto l'immobile è privo dell'attestazione di prestazione energetica)

Data della valutazione: **29.01.2024**.

Disponibilità del bene: occupato.

Non ci sono pratiche urbanistiche in corso

Prezzo base: € **35.970,00** (Euro trentacinquenovesettanta/00),

Offerta minima: € **26.977,50** (Euro tventiseinovecentonovantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € **2.697,75** (Euro duemilaseicentonovantasette/75), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nel caso del presente avviso le offerte dovranno presentarsi entro le ore 12,00 di lunedì 21.10.2025) inviandole 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 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 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015 ovvero:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 cpc 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 (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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. 209/2013 RGE, lotto unico Versamento cauzionale”
- 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 tramite bonifico bancario sul conto 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 del 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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 cpc), 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.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso la Banca Sella SpA al seguente IBAN IT750326822300052136399670 Causale: versamento cauzione Esec. Imm. 209/2013 Tribunale di Fermo Lotto Unico**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il 5° giorno anteriore a quello fissato per l'asta;

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

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario nell'avviso di vendita telematica, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, a 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.spazioaste.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 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 cpc (ex art. 572 cpc).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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 (due) giorni, dal 28.10.2025 al 30.10.2025 e terminerà alle ore 12:00.

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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, di quella che prevede tempi più brevi 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.
- 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), si 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 c. 3 cpc.

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); 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)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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 assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 209/2013 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Monterubbiano, Corso Italia n. 26 (3286182457).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, P:IVA: 02955170549, Via Cassolo n. 35 - 62100 - MONSANO (AN) Tel. 0731 60914 PEC: vemi.istituovenditegiudiziarie; email: info@ivgmarche.it

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.**

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 che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

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

Monterubbiano, li 25.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Albanesi