

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESEC. IMM. N. 105/2019 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Moira Properzi con studio in Fermo alla Contrada Ete, n. 45 ed iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, Professionista Delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 105/2019 r.g. Es. Imm. del Tribunale di Fermo,

**VISTI**

Gli artt. 559, 569, 576 e 591 bis c.p.c., art. 179 ter disp. att, c.p.c, l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 13.06.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 105/2019 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

**AVVISA**

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 alle ore 10,00 e seguenti**, presso il proprio studio in Fermo, alla Contrada Ete, n. 45 (Tel. 3471857516), procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima ed integrazione redatte dal CTU Geom. Gianni Giustino alle quali si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su casa indipendente con corte, accessorio e piccolo appezzamento di terreno sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Monte Travaglioso n° 243. Il fabbricato principale, di tipo abitazione, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto ed all'interrato, ed composto da:

- PIANO TERRA (ZONA GIORNO) suddiviso in: ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno e sottoscala;
- PIANO PRIMO (ZONA NOTTE) suddiviso in: due camere matrimoniali, una cameretta, doppi servizi e disimpegno;
- PIANO INTERRATO (CANTINA) suddiviso in: due vani comunicanti;
- PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) avente: un ampio spazio di forma irregolare.

I piani sono tutti collegati da scale interne.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

**Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al:**

- Foglio 33, Particella 29 sub 3, categ. A/2, classe 5, vani 8,5, RC € 456,55
- Foglio 33, Particella 29 sub 4, categ. C/2, classe 2, mq 75, RC € 135,57
- Foglio 33, Particella 29 sub 5, categ. C/2, classe 2, mq 2, RC € 3,62
- Foglio 33, Particella 29 sub 6, categ. F/1, mq 955

**Il Lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al:**

- Foglio 33, Particella 280, qualità sem. arb., classe 3, mq 95, RD € 0,39, RA € 0,54
- Foglio 33, Particella 281, qualità sem. arb., classe 3, mq 2430, RD € 10,04, RA € 13,80
- Foglio 33, Particella 299, qualità sem., classe 3, mq 230, RD € 0,95, RA € 1,31
- Foglio 33, Particella 29, qualità ente urbano, mq 1145

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Come precisato nella perizia di stima al momento del sopralluogo il lotto risulta occupato dagli esecutati.

**Prezzo base: Euro 310.800,00** (euro trecentodiecimilaottocento virgola zero zero).

**Offerta minima: Euro 233.100,00** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00** (mille virgola zero zero).

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di vendita al LOTTO UNICO non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega.

**PRECISAZIONI**

L'Esperto stimatore Geom. Gianni Giustino nella propria perizia di stima del 08.05.2023 e nella successiva integrazione del 05.02.2024 ha precisato quanto segue.

L'edificio principale (PARTIC. 29/3) ha la pianta di forma rettangolare con aggiunta di scala esterna; si articola su tre piani fuori terra oltre ad un interrato aventi le seguenti superfici lorde: piano terra mq 103 circa, piano primo mq 96 circa oltre al ballatoio e la scala esterna di mq 15 circa, piano interrato mq 42 circa e piano secondo (sottotetto) mq 49 circa. Tutti i piani del fabbricato sono collegati da scale interne. Il primo piano è raggiungibile anche da una scala esterna tipica delle case coloniche della zona.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

L'immobile è dotato degli impianti idrico, elettrico e termico. Quest'ultimo è presente solo ai piani terra e primo ed è alimentato a GPL. Il serbatoio si trova interrato nella corte esterna di pertinenza; i diffusori di calore sono collocati sotto i pavimenti. Le facciate esterne del fabbricato sono in mattoni a faccia vista, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri ad ante sempre in legno, il tetto a capanna rivestito con manto di coppi.

Gli interni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Per la suddivisione interna e descrizione si richiamano la perizia di stima e la planimetria catastale.

La corte esterna (PARTIC. 29/6) ha una superficie catastale di mq 955 escluso sedime (come risulta da Catasto Fabbricati) e di mq 1145 compreso il sedime (come risulta da Catasto Terreni); è coltivata a prato e nel sottosuolo è presente il serbatoio del GPL che alimenta l'abitazione. Il CTU ha segnalato uno sconfinamento su proprietà altrui tra le particelle 29 e 299. Sul punto si rimanda al successivo paragrafo "Urbanistica".

L'accessorio esterno (PARTIC. 29/4) si presenta come un manufatto in muratura di epoca remota in pessime condizioni avente una superficie lorda di mq 87 circa suddivisa in vari ambienti con destinazioni di servizio (cantine, legnaia, forno, ecc.); la copertura è in parte in legno con soprastante manto di coppi ed in parte in lamiera ondulata; non sono presenti impianti. Per la suddivisione interna il CTU richiama la relativa planimetria catastale segnalando la presenza di qualche modifica interna. Sul punto si rimanda al successivo paragrafo "Urbanistica".

Il terreno (PARTIC. 280-281-299) ha una superficie catastale di mq 2755. Una parte è occupata dalla strada privata che conduce fino ai fabbricati sopra descritti e si presenta ben inghiaia e costipata. Sulla restante superficie sono state messe a dimora, negli anni 2007- 2008, n° 42 piante di ulivo.

Il CTU ha evidenziato che la strada di collegamento tra gli immobili staggiti e la via pubblica attraversa un terreno appartenente ad altri soggetti sul quale grava servitù di passaggio a favore del Lotto posto in vendita.

Sul punto si vedano la perizia di stima e la relativa integrazione.

Il Geom. Gianni Giustino ha precisato che il manufatto censito in catasto (PART. 29/5) ma non presente sulla corte esterna dovrebbe essere il pozzo collocato (secondo la planimetria catastale) in prossimità dell'edificio principale.

Tutta l'area, unitamente a quella edificata, è recintata con rete a maglie metalliche ed è contornata da una siepe. Il cancello d'ingresso è mancante nonostante fosse previsto nel primo progetto presentato in Comune.

Il CTU ha altresì precisato che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

adeguamento alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiamano qui integralmente le perizie del Geom. Gianni Giustino dell'08.05.2023 e del 05.02.2024 come depositate ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli indicati in perizia:

- 1) D.I.A. del 26.09.2001, prot. 19060, avente ad oggetto il completamento di una recinzione già esistente (all'epoca della presentazione la particella 299 non era ancora di proprietà).
- 2) Permesso di Costruire n° 134/2004, prot. 16451 del 03.08.2004, avente ad oggetto "ristrutturazione fabbricato ex colonico".
- 3) Permesso di Costruire n° 134-a/2005, prot. 10108 del 21.05.2005, avente ad oggetto "variante a P.d.C. 134/2004 ristrutturazione fabbricato unifamiliare per demolizione e ricostruzione e realizzazione cantina interrata".
- 4) In data 25.10.2007, prot. 24534, i medesimi titolari presentavano una comunicazione sullo stato dei lavori riguardante la recinzione.

### OMISSIS

- 5) D.I.A. del 25.10.2007, prot. 24535, avente ad oggetto "variante a Permesso di Costruire n° 134-a/2005".
- 6) D.I.A. del 15.11.2007, prot. 26210, avente ad oggetto "integrazione D.I.A. del 25.10.2007, prot. 24535 ( variante a Permesso di Costruire n° 134-a/2005)".

Il perito ha segnalato, relativamente al fabbricato principale ( part. 29/3), che in base alla documentazione urbanistica esaminata e confrontando l'elaborato grafico con lo stato dei luoghi vi è una buona corrispondenza.

Riguardo all'accessorio esterno (part. 29/4) il CTU ha precisato che essendo di remota costruzione e non essendo stato interessato da interventi edilizi recenti si deve fare riferimento alla planimetria catastale rispetto alla quale risultano alcune modifiche interne. Pertanto ha segnalato la necessità di aggiornare la mappa del Catasto Terreni mediante la presentazione di un nuovo Tipo Mappale, mentre al Catasto Fabbricati si dovrà sopprimere il piccolo manufatto inesistente (part. 29/5) e, di conseguenza, aggiornare l'elaborato planimetrico; ha segnalato inoltre l'opportunità di procedere alla soppressione della corte per variarla come Bene Comune Non Censibile, ovvero fonderla con l'abitazione.

Per tali adempimenti il CTU ha preventivato un costo presunto di circa € 9.000,00 comprensivo di sanzioni, oneri tecnici, diritti e spese catastali.

Il CTU ha anche evidenziato la presenza di uno sconfinamento della recinzione su altrui proprietà in corrispondenza delle particella 29- 299 del catasto terreni.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

In seguito alla riconfinazione riportata nella perizia del 05.02.2024 il Geom. Gianni Giustino ha evidenziato che:

- 1- la recinzione del terreno pignorato si trova in alcuni punti più arretrata rispetto ai confini catastali, comportando una riduzione di superficie di circa mq 133, mentre in altri punti lo scostamento può ritenersi trascurabile (lati lunghi ad Est ed Ovest); vi è anche uno sconfinamento da parte di entrambe le proprietà adiacenti (quella pignorata e quella di altra ditta), come risulta dall'immagine riprodotta nella perizia del 05.02.2024;
- 2- in sito esiste una solida recinzione che racchiude tutto il terreno pignorato ad esclusione di una piccola apertura per consentire l'accesso al fondo ed è priva di cancello;
- 3- la recinzione anzidetta sembra esistere, almeno in parte, da oltre 20 anni, come si evince dalla pratica edilizia di cui alla D.I.A. del 26.09.2001 e dallo stralcio dell'elaborato grafico riprodotto nella perizia del 05.02.2024. Il CTU ha precisato che in base alla documentazione rinvenuta la recinzione non comprendeva tutta l'area in quanto la particella 299 veniva acquistata solo in un secondo momento. Sul punto si rimanda espressamente alla perizia di stima dell'08.05.2023 e del 05.02.2024 redatte dal Geom. Gianni Giustino.

Dalla perizia del Geom. Gianni Giustino, nonché dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 11.11.2022, risulta che l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto catastalmente al Fg.33 P.lle 280-281-299-29, ha la seguente destinazione urbanistica:

- P.lle 280-281-299-29: T.A. – Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.)
- I fabbricati che insistono sulla particella 29 sono identificati come edifici di interesse tipologico ambientale (art.51 N.T.A.). Si rimanda espressamente alla perizia.

Risultano le seguenti trascrizioni a favore del LOTTO posto in vendita:

- Atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici del 02.04.2001 ricevuto dal Notaio Albino Farina in Grottammare repertorio n. 45425/5075 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 04.04.2001 ai numeri 2269/1605
- Atto di costituzione di servitù di attraversamento per condotte interrato o aree relative a utenze o impianti del 02.04.2001 ricevuto dal Notaio Albino Farina in Grottammare repertorio n. 45425/5075- trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 04.04.2001 ai numeri 2270/1606.

L'esperto stimatore ha rilevato che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali degli immobili oggetto di stima.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Gianni Giustino dell'08.05.2023 e del 05.02.2024 che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabili sul sito **internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge 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.

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno dello stesso portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

#### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno martedì 18 febbraio 2025 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacerit.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

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

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 un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- 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 un minorenni, 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.**

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

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 prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 105/2019 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico..... - Versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "Esecuzione immobiliare n. 105/2019 Trib. Fermo" sul c/c acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo avente il seguente IBAN: IT97B0615069459CC0300116406 – BIC: CRFEIT3FXXX

- 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 corrente 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 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;

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

- o 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;
- o 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 intestato alla procedura: "Esecuzione immobiliare n. 105/2019 Trib. Fermo" sul c/c acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo avente il seguente IBAN: IT97B0615069459CC0300116406 – BIC: CRFEIT3FXXX.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore 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 bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno **25 febbraio 2025 alle ore 10,00**.

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](http://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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e 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'art. 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.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

**La gara avrà inizio il giorno 25 febbraio 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 27 febbraio 2025 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.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3 n. 3 c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza 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 in 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 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail o 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 alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

**Modalità 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.**

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, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare 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.

### **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 alla 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 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 i 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

AVV. MOIRA PROPERZI  
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO  
TEL/FAX 0734227059  
Email: [avv.moiraproperzi@gmail.com](mailto:avv.moiraproperzi@gmail.com)

- 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 dar 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 o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f) 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](http://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.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo alla c.da Ete, n. 45 (Tel.0734.227059 – Cell. 3471857516) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, C.F e P.I.: 01991860436- con sede in Macerata (MC), Via Roma, 151 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733 522205– e-mail: info@msg.srl.

Fermo, 05 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Moira Properzi

*Maira Properzi*