

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

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESEC. IMM. N. 138/2011 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. 138/2011 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 03.10.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 138/2011 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

**AVVISA**

che il giorno **22 GENNAIO 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 redatta dal CTU Arch. Marco Cicchinè alla quale si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà su fabbricato costituito da Piano Terra- Seminterrato, Piano Terra- Rialzato, Piano Primo e lastrico di copertura, dotato di corte esclusiva e di uso comune, accessori esterni, con destinazione urbanistica laboratorio, sale mostra, deposito di opificio artigianale –commerciale- sito nel Comune di Grottazzolina via G. Carducci n. 3.

**Il LOTTO UNO è identificato al NCEU del Comune di Grottazzolina:**

**Foglio 5 part. 93 sub 4. Categoria D/7 Rendita 8892,52 €- piani S1-T-1-2**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto Uno è occupato da terzi senza titolo. Il contratto di locazione commerciale trascritto in data 24.06.2021 è stato dichiarato inopponibile dal GE con Ordinanza del 21.09.2021.

Non sono emerse spese di natura condominiale né divisioni millesimali.

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

**Prezzo base: Euro 473.475,00 (quattrocentosettantatremilaquattrocentosettantacinque/00).**

**Offerta minima: Euro 355.106,00 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).**

#### **Prestazione Energetica:**

Si precisa che in base alla documentazione in atti per l'immobile oggetto di vendita al LOTTO UNO non risulta l'attestato di prestazione energetica ( APE), 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 Arch. Marco Cicchinè nella propria perizia ha precisato quanto segue.

**Il LOTTO UNO** è costituito da un fabbricato a tre livelli fuori terra compreso il piano terra-seminterrato autorizzato per attività artigianale –produttivo- sala mostra ma di fatto utilizzato come attività di commercio. Il piano terra-seminterrato ha accesso principale sul lato ovest attraversando un porticato di proprietà del sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura); mentre il piano terra-rialzato ha accesso dalla corte esclusiva prospiciente Via Carducci; il piano primo ha accesso da scala interna di servizio. Tutti i livelli di piano, compreso il livello del lastrico di copertura, sono collegati da una scala interna di servizio con accesso secondario pedonale esterno sul fronte nord. Il piano terra-seminterrato e il piano terra-rialzato sono accessibili da rampe interne o esterne fruibili da persone con attività motoria ridotta. Il fabbricato è privo di ascensore. La copertura a lastrico non è pavimentata, esposta alle intemperie e senza protezione. Dalla perizia di stima dell'Arch Marco Cicchinè risulta che al momento del sopralluogo le guaine bituminose si presentavano con un grado di vetustà molto avanzato e grave con rischio di possibili infiltrazioni di acqua piovana. Al centro del piano del lastrico di copertura è presente un "torrino di illuminazione naturale" del piano primo. La struttura portante del fabbricato (corpo edilizio A come indicato in perizia) è in c.a con tamponature in laterizio intonacato. Gli infissi esterni sono di vecchia fattura e di scarsa qualità. Esternamente le pareti di tamponamento risultano intonacate e non tinteggiate con grado di vetustà elevato. Sul punto si rimanda alla perizia di stima alle pagine 4, 7, 21

Dalla perizia risulta che il LOTTO UNO comprende altresì delle strutture accessorie esterne (denominate in perizia accessori C) realizzate sia con strutture portanti in ferro che in muratura, ubicate sul fronte sud del lotto o in aderenza la prospetto sud del fabbricato (denominato in perizia corpo edilizio A). Trattasi di manufatti realizzati sulla corte esterna e autorizzati con concessione in sanatoria n. 200/09S del 30/10/2000, come descritti e contraddistinti nella perizia di stima dell'Arch. Marco Cicchinè cui espressamente si

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

rimanda sul punto ( pag. 23 della perizia). Il Lotto comprende anche la corte esclusiva che, al netto delle superficie dell'incasato dei fabbricati, è pari a circa 1344 mq (superficie suolo complessiva pari a 2384 mq), oltre a diritti su corte bene comune di circa 1600 mq.

Il Lotto Uno viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà della parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o destinazione.

## IMPIANTI

Tutti i beni del LOTTO UNO sono privi di impianti. Sul punto si rimanda alla perizia di stima da cui si evince che i quadri elettrici, i corpi illuminanti, l'impianto anti-intrusione, l'impianto termico e di raffrescamento (presenti solo al piano terra rialzato), dovrebbero essere di proprietà della ditta\*\*\*\*\* estranea alla presente procedura.

## CONFINI

Il LOTTO UNO confina: a sud con corte esclusiva prospiciente proprietà \*\*\*\*\* e proprietà \*\*\*\*\*, a nord con corte comune identificata con la particella 93 sub 6 ( bene comune non censibile ai lotti 1 e 2) sulla quale insiste una servitù di passaggio a favore del sub. 3; a est con corte esclusiva prospiciente via G. Carducci; a ovest con fabbricato in aderenza (sub 3) proprietà \*\*\*\*\* non facente parte del procedimento. Per quanto riguarda il confine ovest del piano terra-seminterrato del sub 4 -fondo incluso- secondo lo stato dei luoghi, si rimanda alla perizia di stima alle pagine 4,18,21 in cui il CTU rileva che, considerato che gli accessi principali al sub 4 (carrabili per movimentazione merci e pedonali per accesso all'attività commerciale in atto) avvengono attraversando il piano terra porticato del sub 3 di proprietà di altra ditta\*\*\*\*\* estranea al procedimento, si potrebbe costituire una servitù prediale di passaggio di cui all'art. 1031 c.c. a favore del piano terra-seminterrato.

## URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Arch. Marco Cicchinè come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

1. Concessione edilizia 1964 del 13/12/1977 pratica 85/1977 Costruzione di edificio uso artigianale – produttivo.
2. Pratica 16/89 Ampliamento edificio artigianale (**stato approvato ma concessione edilizia mai stata rilasciata**). **Questa variante risulta completa di tutta la documentazione necessaria, ma il titolo abilitativo non è stato mai rilasciato anche se i lavori sono stati realizzati e completati.**
3. Concessione edilizia in sanatoria 200/09S del 30/10/2000. Sanatoria riguardante la realizzazione di accessori esterni e difformità prospettiche generali e di partizione interna.

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

4. Concessione edilizia 561/89 del 20/03/1989 Realizzazione di fabbricato uso magazzino.
5. Concessione edilizia 1992/859 del 03/11/1992 data di inizio lavori 21/11/92 Costruzione edificio ed ampliamento di edificio esistente; nuova concessione per mancata realizzazione dei lavori previsti nella concessione 1989/561 del 20/03/89.
6. Concessione edilizia 1998/200 del 16/05/1998 Modifica edificio per adeguamento alle norme antincendio.
7. Concessione edilizia 2002/16 del 09/04/2002 - pratica 200/37C Adeguamento alle norme antincendio, ampliamento e modifiche interne- variante alla C.E. 1998/200 del 16/05/1998.
8. Pratica 2007/7D Adeguamento alle norme antincendio, ampliamento e modifiche interne.
9. 30/12/99 prot 8550/7544 Certificato di Collaudo statico.
10. Domanda di Agibilità Prot. 1014 del 13/07/2007 Richiesta di agibilità per opificio sub 1 e sub 3 ( relativa ai lavori di cui alla pratica 200/37C.
11. Pratica DIA 2009/25D Realizzazione impianto fotovoltaico palazzina C opera non realizzata.

Si rinvia espressamente ed integralmente all'elaborato peritale per quanto concerne la concessione in sanatoria n. 200/09S del 30.10.2000, la variante in corso d'opera -pratica 16/89- che modificava il progetto originario e prevedeva la realizzazione di un ampliamento sul lato nord del fabbricato, la realizzazione del soppalco, il rilascio del certificato di collaudo statico, la verifica di conformità art. 36 DPR 380/2001 e smi e relativi oneri di regolarizzazione urbanistica ( vedasi pag. 9,10,11, 12 della perizia).

Per quanto riguarda la verifica di conformità art. 36 DPR 380/2011 e smi il CTU nell'elaborato dà atto che:

sulla base delle analisi svolte, lo stato realizzato potrebbe considerarsi conforme allo stato autorizzato salvo quanto specificato in merito alla variante in corso d'opera, pratica 16/89, senza emissione di titolo abilitativo qualora si potesse ritenere ancora valido il principio abuso edilizio anche dopo le variazioni realizzate sull'immobile ed autorizzate dal Comune di Grottazzolina. Si veda pagina 10 della perizia.

Il CTU ha rilevato che il fabbricato costruito con la concessione edilizia n. 1964 del 13.12.1977 pratica 85/1977 risulterebbe non provvisto di collaudo statico, così come gli accessori. Si veda pagina 10 della perizia.

L'esperto stimatore ha rilevato che all'atto del pignoramento notificato il 30/06/2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 06 luglio 2011 al n°3334 Reg. Part., e n°5455 Reg. Gen. il bene oggetto di vendita è censito catastalmente al NCEU nel comune di Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati al foglio n.5 particella 93 con il seguente subalterno: sub. 01 piano T-1-2-3, zona censuaria 2, cat.D/8, rendita catastale € 22.661,80;

Dalla data di pignoramento non sono intervenute variazioni catastali come certificato dalle visure storiche emesse in data 12/11/2019 (allegato n.5).

In data 30.01.2020, successivamente all'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 04.12.2019, si è provveduto ad aggiornare l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. Con variazione catastale del 30/01/2020 protocollo n. AP0008031 sono state soppresse le seguenti unità immobiliari urbane:

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

Comune di Grottazzolina foglio 5 particella 93 sub. 1

e sono state costituite le seguenti unità immobiliari urbane:

Comune di Grottazzolina via G. Carducci n.3 foglio 5 particella 93 con i seguenti subalterni:

sub.04 piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita € 8.892,52;

sub.05 piano T-1, categoria D/7, rendita € 4.938,46;

sub.06 bene comune non censibile.

Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

### **PROPRIETA'**

Come rilevato dall'esperto stimatore nella perizia di stima, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era unica intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza di un atto di compravendita in data 25.06.1977 rep.12302/4394 reg.to a Fermo il 15.07.1977 al n°1875 e regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari sede di Fermo il 23.07.1977 al n°2750 reg. Part., per compravendita di un area in Grottazzolina descritta al Nuovo Catasto Terreni:

*"Fog.5 part.93 (ex part.93/a) di Ha 0.60.80 "giusta frazionamento UTE n°10/14142 del 21.06.1977".*

### **PRECISAZIONI**

Nella perizia di stima l'arch. Marco Cicchinè ha precisato che: a) sulla suddetta area "part.93" è stato costruito un fabbricato accatastato giusta denuncia di nuova costruzione UTE n°4789 del 30.12.1988 a seguito della quale veniva così descritto al NCEU: *Fog. 5 part.93 PT-1.*

Per le restanti variazioni si rimanda alla perizia di stima alle pagine 13-14.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Marco Cicchinè che si richiamano espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli gravanti i lotti 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.

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

### **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 mercoledì 15 gennaio 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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;

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

- 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.**

L'offerta dovrà contenere:

- o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- o La data delle operazioni di vendita;
- o Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o L'importo versato a titolo di cauzione;
- o 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. 138/2011 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n..... - Versamento cauzione”**. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita ASTALEGALE.NET SPA avente il seguente CODICE IBAN: IT 75A0326822300052136399670;**
- o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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 del Gestore della Vendita Astalegale.net Spa 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;
- 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 intestato al Gestore della Vendita Astalegale.net Spa avente il seguente CODICE IBAN: IT 75A0326822300052136399670.**

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 al 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 del decimo del prezzo da lui proposto”.*



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

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 Gestore, 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);
- 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 22 gennaio 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.

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

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.

**La gara telematica avrà durata di due giorni. Avrà inizio il giorno 22 gennaio 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 24 gennaio 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

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

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 ovvero il Gestore 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.

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

**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.

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:

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

- 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 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.

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

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: IVG MARCHE con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731.60914 – 605180 - 605542 – e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Fermo, 27 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Moira Properzi

*Maira Properzi*