

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2023 R.G.E.I.**  
**Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Francesca Aguzzi**  
**Secondo esperimento**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE**  
**CON MODALITA' TELEMATICA - GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Francesca Aguzzi iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo con studio in -63900- Fermo (FM) in Viale Trento n. 5, quale Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni di Fermo dott.ssa Palmisano, resa nell'esecuzione immobiliare n. **21/2023** R.G.E.I. in data 25.06.2024, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025 alle ore 12:00** presso il proprio studio sito a -63900- Fermo (FM) in Viale Trento n. 5 (tel. 0734.225233 – 333.8391792) si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del compendio immobiliare sotto indicato, come analiticamente descritto nella consulenza estimativa in atti, alla quale si fa espresso rinvio, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c..

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno agricolo a CUPRA MARITTIMA CONTRADA SAN VINCENZO SNC, frazione Contrada Sant'Egidio - Contrada San Vincenzo, identificato catastalmente come segue:

1. foglio 10 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: PT;
2. foglio 10 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: PT-1;
3. foglio 10 particella 33 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 210,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T;
4. foglio 10 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 588,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T;
5. foglio 10 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: 1;
6. foglio 10 particella 388 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 64,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T-1;
7. foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto-U, superficie 1900, reddito agrario 8,34 €, reddito dominicale 6,87 €;
8. foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pasc Cespug-U, superficie 3950, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 1,02 €;
9. foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 05, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 7,13 €;
10. foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo- 03, superficie 17310, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,89 €;
11. foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo Arb-U, superficie 2633, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,95 €;

12. foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto-03, superficie 167, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,82 €;
13. foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Semin Arbor - 03, superficie 1400, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 4,70 €;
14. foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto - 03, superficie 8040, reddito agrario 37,37 €, reddito dominicale 39,45 €;
15. foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione C, qualità/classe Vigneto-03, superficie 1740, reddito agrario 8,09 €, reddito dominicale 8,54 €;
16. foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Pascolo-03, superficie 4690, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €;
17. foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe vigneto-03, superficie 30, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,15 €;
18. foglio 10 particella 35 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo-05, superficie 750, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €;
19. foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo-03, superficie 21350, reddito agrario 104,75 €, reddito dominicale 77,18 €;
20. foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Vigneto - 03, superficie 2500, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 12,27 €;
21. foglio 10 particella 127 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor-05, superficie 5790, reddito agrario 10,47 €, reddito dominicale 10,47 €;
22. foglio 10 particella 128 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor-05, superficie 2420, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 4,37 €;
23. foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto-U, superficie 700, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,53 €;
24. foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo-05, superficie 2980, reddito agrario 6,93 €, reddito dominicale 6,93 €;
25. foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto-U, superficie 500, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 1,81 €;
26. foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo- 05, superficie 3120, reddito agrario 7,25 €, reddito dominicale 7,25 €;
27. foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo-05, superficie 10967, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 25,49 €;
28. foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Uliveto - U, superficie 5683, reddito agrario 24,95 €, reddito dominicale 20,55 €;
29. foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Seminativo-04, superficie 4820, reddito agrario 22,40 €, reddito dominicale 14,94 €;
30. foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto-03, superficie 1200, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 5,89 €;
31. foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Seminativo-03, superficie 25520, reddito agrario 125,21 €, reddito dominicale 92,26 €;
32. foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto-03, superficie 8400, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 41,21 €;
33. foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione C, qualità/classe Vigneto-03, superficie 5310, reddito agrario 24,68 €, reddito dominicale 26,05 €;
34. foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione D, qualità/classe Seminativo-03, superficie 250, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,90 €;

35. foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Seminativo-05, superficie 9170, reddito agrario 21,31 €, reddito dominicale 21,31 €;
36. foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto-03, superficie 730, reddito agrario 3,39 €, reddito dominicale 3,58 €;
37. foglio 10 particella 178 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo-05, superficie 4840, reddito agrario 11,25 €, reddito dominicale 11,25 €;
38. foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto-U, superficie 100, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,36 €;
39. foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pasc Cespug-U, superficie 65020, reddito agrario 13,43 €, reddito dominicale 16,79 €;
40. foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Pascolo-03, superficie 670, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €;
41. foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto-03, superficie 570, reddito agrari 2,65 €, reddito dominicale 2,80 €;
42. foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Pascolo arb-U, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €;
43. foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo-05, superficie 940, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,18 €;
44. foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione A, qualità/classe Seminativo-05, superficie 3890, reddito agrario 9,04 €, reddito dominicale 9,04 €;
45. foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione B, qualità/classe Vigneto-03, superficie 2710, reddito agrario 12,60 €, reddito dominicale 13,30 €;
46. foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione C, qualità/classe Vigneto-03, superficie 310, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,52 €;
47. foglio 10 particella 187 (catasto terreni), qualità/classe seminativo-05, superficie 7760, reddito agrario 18,03 €, reddito dominicale 18,03 €;
48. foglio 10 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe Pasc Cespug-U, superficie 11190, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 2,89 €;
49. foglio 10 particella 372 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo-03, superficie 1830, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €;
50. foglio 10 particella 375 (catasto terreni), qualità/classe Sem Irr Arb - 03, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,99 €;
51. foglio 10 particella 376 (catasto terreni), qualità/classe seminativo-03, superficie 2940, reddito agrario 14,42 €, reddito dominicale 10,63 €;
52. foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Bosco Ceduo-U, superficie 16427, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 9,33 €;
53. foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo-03, superficie 1073, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €;
54. foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Seminativo-05, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €;
55. foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Uliveto-U, superficie 559, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,02 €;
56. foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe Bosco Ceduo-U, superficie 379, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,22 €;
57. foglio 10 particella 382 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo-04, superficie 480, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 1,49 €;

58. foglio 10 particella 383 (catasto terreni), qualità/classe Pasc Cespug - U, superficie 1230, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,32 €;
59. foglio 10 particella 386 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto-U, superficie 5, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €;
60. foglio 10 particella 387 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto-U, superficie 13255, reddito agrario 58,19 €, reddito dominicale 47,92 €;
61. foglio 10 particella 402 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto-03, superficie 4117, reddito agrario 19,14 €, reddito dominicale 20,20 €;
62. foglio 10 particella 404 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto-03, superficie 900, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 4,42 €;
63. foglio 10 particella 405 (catasto terreni), qualità/classe seminativo-05, superficie 11891, reddito agrario 27,64 €, reddito dominicale 27,64 €;
64. foglio 10 particella 407 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.920,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Silvestro, piano: T.

Il bene è costituito da un fondo rustico con fabbricati e terreni.

### **Stato di occupazione**

Il complesso immobiliare è nella disponibilità del liquidatore della società esecutata.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Nella propria relazione di stima il tecnico incaricato Geom. Gianluca Marcotulli ha rilevato essere state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 14/2000, intestata a \*\*\* dato oscurato \*\*\* per lavori di realizzazione capannone agricolo, rilasciata il 03/03/2000;
- permesso di costruire n. 34 del 26.10.2009, intestato a \*\*\* dato oscurato \*\*\* per lavori di restauro e risanamento conservativo di casolare, rilasciato il 26/10/2009;
- permesso di costruire n. 12 del 20 aprile 2009.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera c.c. n. 18 in data 28.04.2004 come modificato con la variante generale approvata con d.c.c. n. 28/2010, l'immobile ricade in zona omogenea e - agricola (art. 36 nta).

### **Precisazioni**

Il CTU incaricato della relazione di stima Geom. Gianluca Marcotulli, nel proprio elaborato ha rilevato: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cupra Marittima in data 12/03/2004 risulta: dal piano regolatore generale, approvato con delibera di c.c. n. 18 in data 28/04/2024, come modificato con la variante generale approvata con d.c.c. n. 28/2010, le aree distinte al foglio 10 particelle 26,27,28,29,30,31,33,35,37,127,128,129,130,131,132,161,170,173,178,180,181,184,185,187,188,372, 375,376,378,380,382,383,386,387,388,402,,404,405,407 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: zona omogenea e - agricola (art. 36 nta). che nell'area insistono i sotto elencati ambiti di tutela: aree tutelate per legge (art. 142 c.l. lett.c - fiumi e corsi d'acqua d.lgs 42/2004) in parte; ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 19 nta) in parte; ambiti di tutela dei crinali (art. 20 nta) in parte; ambiti di tutela integrale dei versanti (art. 21 nta) in parte; ambiti di tutela delle aree floristiche "leccete tra Cupra Marittima e Ripatransone n. 83" e "s.i.c. n. 53, boschi tra Cupra marittima e Ripatransone" - (art. 23 nta) in parte. ambiti di tutela dei centri e nuclei storici - edifici e manufatti storici (art. 26 nta). che l'edificio ricadente sul mappale 173 risulta individuato nel censimento comunale degli edifici rurali con la scheda n. 91 e lo stesso risulta classificato come di tipo "b" con relativo ambito di tutela cartografico. piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (p.a.i.) delibera di consiglio regionale n. 116 del

21/01/2004 (pubblicata espropriazioni immobiliari n. 21/2023 tecnico incaricato: Gianluca Marcotulli pagina 9 di 22 sul supplemento n. 5 al b.u.r. n. 15 del 13/02/2004) concernente: "approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (pai). articolo 11 della l.r. 25/05/1999 n. 13". per la normativa si fa riferimento agli allegati tecnici della delibera 116/2004. Le aree non risultano classificate come area a rischio esondazione né come aree a rischio frana.

Dal sopralluogo effettuato il medesimo Esperto ha rilevato **difformità edilizia** per la cui descrizione e per gli oneri necessari alla regolarizzazione si richiama espressamente ed integralmente la perizia. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Geom. Gianluca Marcotulli del 20.05.2024 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

**Prezzo base d'asta: Euro 663.750,00 (seicentossessantatremilasettecentocinquanta/00);**

**Offerta minima: Euro 497.812,50 (pari al 75% del prezzo base);**

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

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/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.

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

Chiunque, ad eccezione del debitore e di coloro che per Legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a presentare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art.161 ter disp.att. c.p.c. e del D.M. 32/2015, nonché dell'ordinanza emessa dal G.E., l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica come oltre meglio descritto.

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

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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (seguendo le indicazioni riportate all'interno del 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 presente sul portale del Gestore designato.

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata** entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (**ossia entro le ore 12:00 del giorno 08 aprile 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 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 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:

- 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 21/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura "ESECUZ. IMMOBIL. 21/2023R.G.E." acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Fermo, IBAN IT78Y0103069452000001923533.**

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 al decimo del prezzo da lui proposto".*

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- a) **Il Gestore per la vendita telematica** è la società Astalegale.net s.p.a. tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ;
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è quello **dichiarato dal Gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;**
- 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con inizio alle ore 12:00 del giorno 15 aprile 2025 dopo che il Delegato avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento in data 17 aprile 2025 alle ore 12:00.**

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 nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms*.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad

alcuna doglianza da parte dei concorrenti. 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 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 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).**

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.

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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 congruagli, 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.

Nel caso uno dei creditori vanti un credito fondiario, si rinvia alla normativa vigente, in particolare al R.D. 16/07/1905 n. 646 e D.LGS. 385/1993, nonché alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;
- f) l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento;
- g) per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA'**

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta, la perizia tecnica redatta dal CTU depositata nel fascicolo telematico dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate dal portale delle vendite pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul 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.

### **CUSTODIA – VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili potranno essere visionati tramite il “prenota visite” all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o previo accordo con il Custode Giudiziario, al quale potranno altresì essere richieste ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL SEDE: VIA ROMA 151 – 62100 MACERATA contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733/522205 Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl), PEC: [marcheservizijudiziari@legalmail.it](mailto:marcheservizijudiziari@legalmail.it).

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

Fermo, li 16.02.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Aguzzi