

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

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESEC. IMM. N. 123/2021 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. 123/2021 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 21.11.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 123/2021 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

**AVVISA**

che il giorno **18 GIUGNO 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 dall'esperto stimatore Geom. Massimiliano Rocchi e nella integrazione alla perizia alle quali si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Il lotto è costituito da:**

- A) Diritti di proprietà ( per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati) gravata per  $\frac{1}{2}$  dal diritto di abitazione vitalizio costituito con atto notarile in data 28.01.2014 trascritto all'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 26.02.2014 al Reg. Part. n. 1046 e Reg. Gen. n. 1444 a favore di persona nata in data 22.02.1990 **su APPARTAMENTO** sito in Montappone via Borgo XX Settembre (**SUB 10**) della superficie commerciale di mq 116,65 ed altezza interna di 3,00 ml posto al piano S1 di una palazzina prevalentemente residenziale. Internamente l'appartamento è suddiviso in: ingresso, cucina con ripostiglio al sottoscala, bagno, n. 3 camere, n. 1 disimpegno e n. 4 balconi su tre prospetti. L'accesso avviene tramite ingresso e scale comuni. Oltre all'appartamento sono di pertinenza del Lotto altri locali comuni agli altri comproprietari ed a tutto il condominio.

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

- B) Diritti di proprietà ( per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati) gravata per  $\frac{1}{2}$  dal diritto di abitazione costituito con atto notarile in data 28.01.2014 trascritto all'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno –Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 26.02.2014 al Reg. Part. n. 1046 e Reg. Gen. n. 1444 a favore di persona nata in data 22.02.1990 su **GARAGE** -box singolo- sito a MONTAPPONE Borgo XX Settembre (**SUB 18**), della superficie commerciale di 12,42 mq ed altezza interna di 2,20 ml. Il garage è posto al PS2 di una palazzina prevalentemente residenziale con accesso tramite rampa esterna comune, con ingresso e spazio di manovra comune.
- C) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **LOCALE DEPOSITO MAGAZZINO** sito in MONTAPPONE Borgo XX Settembre (**SUB 31**), della superficie commerciale di 24,65 mq ed altezza interna di 3,00 ml.
- Il locale deposito-magazzino è posto al PS4 seminterrato in aderenza con la palazzina principale di prevalenza residenziale. Internamente è diviso in due locali allo stato semigrezzo con utenze collegate all'appartamento.

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

- **Foglio 11, particella 6, sub. 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita Euro 379,60, indirizzo catastale: via Borgo XX Settembre, piano: S1**
- **Foglio 11, particella 6, sub. 18, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita Euro 44,42, indirizzo catastale: Borgo XX Settembre, piano: S2**
- **Foglio 11, particella 6, sub. 31, categoria C/2, classe 7, consistenza 61 mq, rendita Euro 78,76, indirizzo catastale: Via Borgo XX Settembre, piano: S4**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto Uno, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla parte esecutata. Mentre il beneficiario del diritto di abitazione non vi risulta risiedere.

**Prezzo base: Euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 48.750,00 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).**

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

**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 Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

**Il LOTTO UNO** è costituito da unità immobiliari facenti parte di un intero fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa su n. 6 piani di cui n. 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. L'edificio è stato costruito nell'anno 1976.

L'appartamento- sub. 10-, dell'epoca degli anni 70-80, internamente presenta le seguenti rifiniture: la zona giorno e la zona notte hanno pavimenti in gres ad eccezione di una camera in cui il pavimento è in parquet; le pareti sono tinteggiate, il rivestimento del bagno è in gres; le porte interne sono in legno tamburato; il portone d'ingresso e le finestre in legno; mentre le tapparelle sono in pvc. In alcuni punti le pareti presentano delle crepe di lieve entità causate dal terremoto dell'anno 2016 che non compromettono la stabilità dell'immobile. Le utenze sono indipendenti.

Il garage -sub. 18- è pavimentato e l'accesso carrabile avviene da una serranda in lamiera zincata con apertura basculante e porta di accesso pedonale in legno; gli impianti di acqua e luce sono collegati al contatore dell'appartamento.

Il locale deposito-sub 31- è pavimentato in "cls" con accesso da una porta carrabile in metallo.

Si rimanda alla "*sezione altre informazioni per l'acquirente*" della perizia di stima in merito alle spese di gestione dell'immobile staggito.

**URBANISTICA**

Per l'urbanistica del lotto posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

-Licenza di Costruzione N. 263 e successive varianti, per lavori di Costruzione Palazzina rilasciata il 14/01/1975

-Licenza di Costruzione in variante N. 259 e successive varianti, rilasciata il 21/12/1973

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in Zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis.

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

### **DIFFORMITA'**

L'esperto stimatore nella perizia di stima ha rilevato delle difformità relativamente al solo magazzino-deposito- contraddistinto con il sub. 31 internamente suddiviso in due locali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione sono stati ipotizzati e preventivati in circa €.500,00. Si veda sul punto la perizia.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il **LOTTO UNO** sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Confini:** L'appartamento confina ad ovest scala condominiale e appartamento di altra proprietà; a nord est e sud su affaccio su corte condominiale; il Garage confina a nord con la corsia di manovra condominiale; a ovest con locale garage di altra proprietà ed a est e sud affaccio su corte condominiale; Locale di deposito-magazzino confina a nord con locali di altra proprietà; a est ingresso su corte; sud e ovest terrapieno.

### **LOTTO DUE**

#### **Il lotto è composto da:**

- A) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **LOCALE AD USO NEGOZIO** sito in Montappone Via Borgo XX Settembre n. 38 (**sub 12**), della superficie commerciale di mq 47,30 ed altezza interna di 2,75 ml posto al piano terra di un fabbricato avente ingresso autonomo ed internamente suddiviso in due locali, il principale per la vendita ed il retrostante di servizio. L'immobile è collegato internamente con altre due unità: a sud tramite una porta con l'immobile **sub 9 facente parte del Lotto 2**; mentre a nord è collegato, tramite una porta interna che potrà essere chiusa, con un altro corpo di fabbrica distinto catastalmente con la part. 10 e non oggetto di pignoramento.
- B) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **LOCALE AD USO DEPOSITO COMMERCIALE** sito in Montappone Via Borgo XX Settembre n. 38 (**sub 9**), della superficie commerciale di mq 91,14 ed altezza interna di 2,80 ml posto al piano terra di un fabbricato con ingresso autonomo e collegato tramite porta interna all'immobile **sub 12 facente parte del Lotto 2** ed internamente suddiviso in: n. 2 locali ad uso deposito, un vano ingresso, n. 2 ripostigli e un bagno.

Lo stimatore ha precisato che entrambi gli immobili costituenti il **Lotto 2** (F. 11 part. 12 sub. 9 e F. 11 part. 12 sub 12) sono comunicanti tra loro tramite una porta interna.

Sul punto si rimanda alla perizia di stima e all'integrazione ed al successivo paragrafo "*precisazioni*".

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

**Il LOTTO DUE è identificato al NCEU del Comune di Montappone:**

- **Foglio 11 part. 12 sub 12 Categoria C/1, classe 6, consistenza 32 mq, Rendita €669.33 - indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, n. 52- Piano T**
- **Foglio 11 part. 12 sub 9 Categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, Rendita €29,75- indirizzo catastale: Borgo XX Settembre, n. 50- Piano T**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto Due alla data del sopralluogo risultava libero ed in corso di ristrutturazione, come si evince dalla perizia di stima.

**Prezzo base: Euro 61.300,00 (euro sessantunomilatrecento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 45.975,00 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 DUE 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 Geom. Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Il **LOTTO DUE** è composto da un locale ad uso negozio ed un locale ad uso deposito commerciale inserito in un fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, che si sviluppa su 5 piani fuori terra, ristrutturato nell'anno 2021 ed attualmente non è operativo in quanto è in corso la ristrutturazione post sisma dell'anno 2016.

In merito al locale uso negozio "**A**" - **sub 12**- lo stimatore ha precisato che internamente è suddiviso in due locali, quello principale per la vendita e quello retrostante di servizio; presenta le seguenti finiture: pavimenti in gres, finestre in legno, persiane in pvc, ingresso con serramento in legno e serranda in lamiera. Attualmente le utenze non sono collegate. L'unico locale riscaldato/raffrescato è il locale punto vendita.

Il locale ad uso magazzino "**B**" -**sub 9**- internamente presenta le seguenti finiture: pareti tinteggiate, pavimento in gres, porte in legno tamburate e portone ingresso in legno, finestre in legno con persiane in pvc. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

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

Lo stimatore Geom. Massimiliano Rocchi ha evidenziato, nella perizia di stima, nell'integrazione e nella relativa documentazione allegata cui espressamente si rimanda, che le unità immobiliari "A" -sub 12- e "B" - sub 9- facenti parte del medesimo lotto 2 sono comunicanti tra loro tramite una porta interna.

Ha altresì precisato che l'unità immobiliare "A" -sub 12- è anche collegata, sul lato nord, tramite porta interna ad un altro corpo di fabbrica indentificato dalla particella 10 che NON E' oggetto della vendita in questione evidenziando che la porta potrà/dovrà essere chiusa dall'aggiudicatario con costi per le opere stimati in euro 1.000,00 oltre ai costi per la pratica edilizia e di variazione catastale.

Lo stimatore ha anche precisato che l'unità immobiliare "A" ha due accessi verso l'esterno di cui uno si affaccia sulla particella 10 NON oggetto della presente procedura esecutiva.

Ha altresì precisato che l'unità immobiliare "B" ha due accessi verso l'esterno oltre ad una portafinestra che si affaccia sulla particella 10 NON oggetto della presente procedura esecutiva.

Sul punto si rimanda alla perizia di stima ed all'integrazione con il relativo schema allegato.

### **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del LOTTO DUE posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

-Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990;

-Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04;

-Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020;

-Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Nella perizia di stima il Geom. Rocchi ha evidenziato che gli identificativi catastali riportati nel pignoramento sono variati a seguito di soppressione e costituzione nuovi identificativi con diversa distribuzione ma che c'è comunque corrispondenza in quanto è stato pignorato l'intero immobile.

Nella perizia non sono evidenziate difformità del LOTTO 2.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il LOTTO DUE sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

**Confini:**

L'intero lotto confina: a nord con altro corpo di fabbrica in aderenza e corte stessa proprietà (part. 10); a sud e ovest su via pubblica ad est con le unità immobiliari in aderenza della stessa proprietà (sub. 11-13).

**LOTTO TRE**

**Il lotto è composto da:**

- A) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **APPARTAMENTO** sito in MONTAPPONE, Via Don Luigi Sturzo – **sub 11**-della superficie commerciale di 90,91 mq. L'unità immobiliare ha destinazione abitativa e si sviluppa su due piani S1 e T. Il piano S1 ha altezza interna di 2,40 ml e il PT di 2,50 ml. Internamente è suddivisa al piano S1 in: ingresso, cucina, n. 2 ripostigli; al piano T in: n. 2 camere ed un bagno. Attualmente l'appartamento è allo stato grezzo.

**Il LOTTO TRE è identificato al NCEU del Comune di Montappone al:**

- **Foglio 11 particella 12 sub. 11, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T- S1**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto Tre alla data del sopralluogo risultava libero e non abitato ed in corso di ristrutturazione e consolidamento a seguito di pratica post sisma come si evince dalla perizia di stima.

**Prezzo base: Euro 33.600,00 (euro trentatremilaseicento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 25.200,00 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 TRE 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 Geom. Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Il **LOTTO TRE** è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa che si sviluppa su due piani: S1 e T con ingresso indipendente al prospetto est da corte comune e facente parte di fabbricato che si sviluppa

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

su 5 piani fuori terra costituito, originariamente, da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, ristrutturato nell'anno 2021, è oggetto di ristrutturazione e di pratica post sisma 2016.

Internamente è nello stato grezzo in quanto sono stati eseguiti in minima parte i lavori previsti. Le altezze dei locali sono al di sotto della norma in quanto trattasi di una vecchia costruzione.

### **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del LOTTO TRE posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

-Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990;

-Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04;

-Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020;

-Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Nella perizia di stima non sono evidenziate difformità del LOTTO 3.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il LOTTO TRE sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Confini:** L'intero lotto confina con: nord e est affaccio su corte comune; a sud con unità immobiliare della stessa proprietà (sub.7), a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 9)

### **LOTTO QUATTRO**

#### **Il lotto è composto da:**

- A) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **APPARTAMENTO** sito in MONTAPPONE, Via Don Luigi Sturzo- **sub 7-** della superficie commerciale di 87,24 mq con accesso indipendente al piano S1 su corte comune al prospetto est del fabbricato.
- L'appartamento si sviluppa su due piani: S1 e T i quali hanno un'altezza interna di ml 2,50. Internamente è suddiviso al piano S1 in: cucina e n. 2 locali ripostigli; al piano T in: n. 2 camere ed un bagno.
- L'appartamento è in corso di ristrutturazione.

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

B) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **LOCALE RIPOSTIGLIO** sito in MONTAPPONE, Via Don Luigi Sturzo- **sub 8-** della superficie commerciale di 10,99 mq posto al piano S1 avente altezza interna di 2,75 ml e con accesso indipendente sul prospetto sud del fabbricato.

L'unità immobiliare è composta da un solo locale costruito in aderenza ad altra abitazione. Attualmente è allo stato grezzo in quanto in corso di ristrutturazione.

**Il LOTTO QUATTRO è identificato al NCEU del Comune di Montappone al:**

- **Foglio 11 particella 12 sub. 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 99,16, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1**
- **Foglio 11, particella 12 sub. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita Euro 7,44, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano S1**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto quattro alla data del sopralluogo risultava libero ed in corso di ristrutturazione.

**Prezzo base: Euro 32.800,00 (euro trentaduemilaottocento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 24.600,00 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 QUATTRO 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 Geom. Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Il **LOTTO QUATTRO** è costituito da un appartamento ed un ripostiglio facenti parte di un fabbricato costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, ed attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. L'intero fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra ed è stato, ristrutturato nell'anno 2021.

L'appartamento è in corso di ristrutturazione ed all'intero sono state realizzate le scale in struttura c.a.; il solaio del piano intermedio è stato realizzato in struttura con legni e tavolato; sono stati predisposti gli

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

impianti ed è mancante il massetto; gli infissi non sono stati ancora sostituiti. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

Il ripostiglio si presenta allo stato grezzo.

### **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del LOTTO QUATTRO posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

-Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990;

-Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04;

-Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020;

-Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Nella perizia di stima non sono evidenziate difformità del LOTTO 4.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il LOTTO QUATTRO sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Confini:** L'intero lotto confina con: nord con le unità immobiliari della stessa proprietà (sub.11-10) e a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 10) a sud ed est affaccio su corte comune e via pubblica.

### **LOTTO CINQUE**

#### **Il lotto è composto da:**

A) Diritti di piena proprietà (suddivisa in quota di 1/1 di nuda proprietà e quota di 1/1 di usufrutto) su **APPARTAMENTO** sito in MONTAPPONE, Via Don Luigi Sturzo- **sub 10-** della superficie commerciale di 136,67 mq con accesso indipendente sulla via pubblica al piano terra del prospetto sud del fabbricato.

L'appartamento posto al piano intermedio -P1 poiché posizionato in maniera intermedia rispetto ai livelli delle altre unità immobiliari adiacenti- si sviluppa su due piani: terra e piano primo (T e P1) i quali hanno un'altezza interna rispettivamente di ml 2,60 e di ml 2,80. Internamente è suddiviso al PT in: ingresso e ripostiglio con scala; al piano intermedio -P1- è suddiviso in: ingresso, cucina, soggiorno, studio, n. 2

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

camere ed n. 1 bagno oltre al balcone sul prospetto est. Sul punto si richiama la perizia di stima del Geom. Rocchi Massimiliano.

L'appartamento è in corso di ristrutturazione.

**Il LOTTO CINQUE è identificato al NCEU del Comune di Montappone al:**

- **Foglio 11, particella 12, sub. 10, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 187,99, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 3, piano: T-1**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto cinque alla data del sopralluogo risultava libero e non abitato ed in corso di ristrutturazione e consolidamento a seguito di pratica post sisma.

**Prezzo base: Euro 73.400,00 (euro settantatremilaquattrocento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 55.050,00 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 CINQUE 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 Geom. Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Il **LOTTO CINQUE** è costituito da un appartamento posto al piano intermedio- P1- poiché posizionato in maniera intermedia rispetto ai livelli delle altre unità immobiliari adiacenti, di un fabbricato costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, ed attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. L'intero fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra ed è stato ristrutturato nell'anno 2021. L'appartamento è in corso di ristrutturazione ed all'intero sono presenti pavimenti in graniglia, finestre non in legno e persiane in pvc. Il solaio del piano soprastante è stato realizzato in legno. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

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

### **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del LOTTO CINQUE posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

- Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990;
- Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04;
- Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020;
- Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Nella perizia di stima non sono evidenziate difformità del LOTTO 5.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il LOTTO CINQUE sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Confini:** L'intero lotto confina a: nord con l'unità immobiliare in aderenza della stessa proprietà (sub 9), a est al piano terra unità in aderenza stessa proprietà (sub.7) al piano intermedio affaccio su corte comune a sud affaccio su pubblica via a ovest con l'unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub 13).

### **LOTTO SEI**

#### **Il lotto è composto da:**

- A) Diritti di piena proprietà (1/1 proprietà) su appartamento sito in MONTAPPONE, Via Don Luigi Sturzo- **sub 13-**, della superficie commerciale di 172,46 mq.

L'appartamento si sviluppa su tre piani: piano terra con accesso dal prospetto sud del fabbricato, piano primo con terrazza e soffitta-sottotetto- al piano secondo. Internamente è suddiviso: in ingresso con scala al piano terra; al piano primo in ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno ed un ripostiglio. L'accesso ai locali sottotetto- soffitta- avviene tramite una scala esterna collocata sulla terrazza di proprietà esclusiva. L'appartamento è in corso di ristrutturazione.

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

**Il LOTTO SEI è identificato al NCEU del Comune di Montappone al:**

- **Foglio 11 particella 12 sub 13, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 1 piano: T-1-2**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto sei alla data del sopralluogo risultava libero e non abitato ed in corso di ristrutturazione e consolidamento a seguito di pratica post sisma.

**Prezzo base: Euro 109.300,00 (euro centonovemilatrecento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 81.975,00 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 SEI 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 Geom. Massimiliano Rocchi nella propria perizia ha precisato quanto segue.

Il **LOTTO SEI** è costituito da un appartamento che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, ed attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. L'intero fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra ed è stato, ristrutturato nell'anno 2021.

L'appartamento è in corso di ristrutturazione ed all'intero presenta le seguenti finiture: le scale di accesso sono in granito, il pavimento al P1 è in gres; nei locali sottotetto il pavimento, ove presente, è in gres; il terrazzo ha il pavimento in cotto; le pareti sono tinteggiate, il solaio è realizzato in legno; il bagno ha il rivestimento in gres; gli infissi sono in pvc ed il portone ingresso è in legno. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

## **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del LOTTO SEI posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Massimiliano Rocchi come depositata ai sensi di legge e si riportano i seguenti titoli abilitativi indicati in perizia:

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

- Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990;
- Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04;
- Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020;
- Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Nella perizia di stima non sono evidenziate difformità del LOTTO 6.

### **POSIZIONE E CONFINI**

I beni che costituiscono il LOTTO SEI sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Confini:** L'intero lotto confina con: a nord e a ovest al piano terra con unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub. 9) mentre al piano Primo affaccio su corte, a est con l'unità della stessa proprietà (sub10), a sud su pubblica via.

### **PER TUTTI I LOTTI POSTI IN VENDITA SI PRECISA CHE**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica e dalla integrazione redatte dall'Esperto Stimatore Geom. Massimiliano Rocchi 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.

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

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 11 GIUGNO 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 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:**

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

- 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.**

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. 123/2011 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n..... - Versamento cauzione”**. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva avente il seguente CODICE IBAN: IT28 G061 5069 459C C030 0118 340;**
- o Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

- 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 Esecutiva 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 alla Procedura Esecutiva avente il seguente CODICE IBAN: IT28 G061 5069 459C C030 0118 340.**

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*

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

*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 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 Avv. Moira Properzi.
- d) L'eventuale gara avrà inizio al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 20 giugno 2025 ore 12:00;
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci)

#### **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 18 GIUGNO 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;

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

- 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.

**La gara telematica avrà durata di due giorni. Avrà inizio il giorno 18 GIUGNO 2025 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 20 GIUGNO 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

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

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 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.

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

**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.

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.

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

### **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 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: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL con sede in Macerata (MC) via Roma 151/C, e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733/522205- Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl).

Fermo, 20 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Moira Properzi

*Maira Properzi*