

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona (ai sensi dell'art. 24 DM32/2015) artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Giuliana Pazzi, CF: PZZGLN58B55F614N, in qualità di professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, dott.ssa Milena Palmisano , ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 27.11.2024 nell'esecuzione immobiliare **n. 175/2011 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **24 Giugno 2026 alle ore 11,00**, in Fermo (FM) Viale Trieste n. 33, procederà **alla vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in Comune di Ripatransone alla località Tosciano, e precisamente:

-Appezamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed annesso (entrambi in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione), terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 146.264 (centoquarantaseimiladuecentosessantaquattro).

Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone al foglio 7 con le particelle:

- **9, seminativo, cl. 3, are 96 ca.10, R.D.Euro 29,78, R.A.Euro 47,15;**
- **14, seminativo, cl. 4, are 86 ca.30, R.D.Euro 22,29, R.A.Euro 40,11;**
- **15, seminativo, cl. 4, Ha. 2 are 03 ca.90, R.D.Euro 52,65, R.A.Euro 94,78;**
- **18, seminativo, cl.4, are 83 ca.80, R.D.Euro 21,64, R.A.Euro 38,95;**
- **42, seminativo, cl.3, are 15 ca.40, R.D.Euro 4,77, R.A.Euro 7,56;**
- **43AA, seminativo, cl.3, are 70 ca.16, R.D.Euro 21,74, R.A.Euro 34,42;**
- **43AB, pascolo, cl.2, are 15 ca.04, R.D.Euro 0,23, R.A.Euro 0,16;**

- 44, orto irrig., cl.U, are 11 ca.20, R.D.Euro 15,91, R.A.Euro 9,54;
- 45AA, orto irrig., are 11 ca.00, R.D.Euro 15,62, R.A.Euro 9,37;
- 45AB, bosco alto, are 66 ca.70, R.D.Euro 3,10, R.A.Euro 1,72;
- 50, seminativo, cl. 3, are 51 ca.50, R.D.Euro 15,96, R.A.Euro 25,27;
- 51, seminativo, cl.3, are 81 ca.60, R.D.Euro 25,29, R.A.Euro 40,04;
- 52, seminativo, cl.3, are 07 ca.40, R.D.Euro 2,29, R.A.Euro 3,63;
- 53, fabb. diruto, are 15 ca.90;
- 54, bosco alto, cl.U, are 92 ca.00, R.D.Euro 4,28, R.A.Euro 2,38;
- 115, seminativo, cl.3, are 43 ca.70, R.D.Euro 13,54, R.A.Euro 21,44;
- 116, seminativo, cl.3, are 30 ca.30, R.D.Euro 9,39, R.A.Euro 14,87;
- 117, seminativo, cl. 3, are 36 ca.90, R.D.Euro 11,43, R.A.Euro 18,10;
- 118, seminativo, cl.3, are 32 ca.30, R.D.Euro 10,01, R.A.Euro 15,85,
- 126, seminativo, cl.5, are 78 ca.60, R.D.Euro 14,21, R.A.Euro 18,27;
- 133, orto irrig., cl. U, are 55 ca.40, R.D.Euro 78,68, R.A.Euro 47,21;
- 196, seminativo, cl. 2, are 00 ca.17, R.D.Euro 0,07, R.A.Euro 0,09;
- 248, vigneto, cl.3, Ha. 2 are 13 ca.15, R.D.Euro 93,57, R.A.Euro 99,07;
- 251AA, vigneto, cl.3, are 60 ca.00, R.D.Euro 26,34, R.A.Euro 27,89;
- 251AB, seminativo, cl.3, are 03 ca.75, R.D.Euro 1,16, R.A.Euro 1,84;
- 261, seminativo, cl.2, are 00 ca.12, R.D.Euro 0,05, R.A.Euro 0,07;
- 262, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;
- 263, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;
- 264, seminativo, cl.2, are 00 ca.10, R.D.Euro 0,04, R.A.Euro 0,05;
- 265, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03.

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in Comune di Ripatransone alla località Tosciano, e precisamente:

- **Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali (di cui uno costituente il corpo principale e l'altro un accessorio, entrambi in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione), terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 177.335 (centosettantasettemila trecentotrentacinque).**

Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone:

-- al foglio 7 con le particelle:

- **40, seminativo, cl.3, are 82 ca.45, R.D.Euro 25,55, R.A.Euro 40,45;**
- **41, seminativo, cl.4, are 98 ca.30, R.D.Euro 25,38 ,R.A.Euro 45,69,**
- **63, seminativo, cl.4, Ha.1 are 31 ca.00, R.D.Euro 33,83, R.A.Euro 60,89;**
- **64, fabb. rurale, are 11 ca.50;**
- **65, seminativo, cl.3, are 08 ca.20, R.D.Euro 2,54, R.A.Euro 4,02;**
- **66, seminativo, cl.3, Ha.3 are 50 ca.40, R.D.Euro 108,58, R.A.Euro 171,92;**
- **67, seminativo, cl.4, are 66 ca.30, R.D.Euro 17,12, R.A.Euro 30,82;**
- **70AA, pascolo, cl.2, are 05 ca.80, R.D.Euro 0,09, R.A.Euro 0,06;**
- **70AB, pascolo arb., are 11 ca.00, R.D.Euro 0,40, R.A.Euro 0,23;**
- **71AA, pascolo, cl.2, are 95 ca.14, R.D.Euro 1,47, R.A.Euro 0,98;**
- **71AB, pascolo arb., are 98 ca.66, R.D.Euro 3,57, R.A.Euro 2,04;**
- **113AA, semin arbor, cl.3, are 10 ca.00, R.D.Euro 2,84, R.A.Euro 4,65;**
- **113AB, uliveto, cl.1, are 07 ca.00, R.D.Euro 2,53, R.A.Euro 3,07;**
- **114, seminativo, cl.2, are 67 ca.20, R.D.Euro 27,76, R.A.Euro 36,44;**
- **121, seminativo, cl.3, are 51 ca.90, R.D.Euro 16,08, R.A.Euro 25,46;**
- **132, seminativo, cl.5, are 86 ca.60, R.D.Euro 15,65, R.A.Euro 20,13;**
- **135, seminativo, cl.4, are 61 ca.40, R.D.Euro 15,86, R.A.Euro28,54;**
- **136, seminativo, cl.4, Ha.2 are 02 ca.40, R.D.Euro 52,27, R.A.Euro 94,08;**
- **150, seminativo, cl.4, are 51 ca.10, R.D.Euro 13,20, R.A.Euro 23,75;**
- **151, seminativo, cl.3, are 66 ca.50, R.D.Euro 20,61, R.A.Euro 32,63;**
- **200, area rurale, are 00 ca.10;**
- **202, seminativo, cl.3, are 00 ca.80, R.D.Euro 0,25, R.A.Euro 0,39;**
- **206, area rurale, are 00 ca.60;**

-- al foglio 8 con le particelle:

- **41, bosco alto, cl.U, are 38 ca.70, R.D.Euro 1,80, R.A.Euro 1,00;**
- **42, bosco alto, cl.U, are 63 ca.10, R.D.Euro 2,93, R.A.Euro 1,63;**
- **43, incolt prod,cl.U, Ha.1 are 07 ca.20, R.D.Euro 1,11, R.A.Euro 0,55.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui tali beni si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, anche in

riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato; sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza di trasferimento.

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

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA
“BASE DI OFFERTA”.**

LOTTO 1

**Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in
Comune di Ripatransone alla località Tosciano, e precisamente:**

**-Appezamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed annesso
(entrambi in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione), terreno
della superficie catastale complessiva di metri quadrati 146.264
(centoquarantaseimiladuecentosessantaquattro).**

**Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone al foglio 7 con le
particelle:**

- 9, seminativo, cl. 3, are 96 ca.10, R.D.Euro 29,78, R.A.Euro 47,15;**
- 14, seminativo, cl. 4, are 86 ca.30, R.D.Euro 22,29, R.A.Euro 40,11;**
- 15, seminativo, cl. 4, Ha. 2 are 03 ca.90, R.D.Euro 52,65, R.A.Euro 94,78;**
- 18, seminativo, cl.4, are 83 ca.80, R.D.Euro 21,64, R.A.Euro 38,95;**
- 42, seminativo, cl.3, are 15 ca.40, R.D.Euro 4,77, R.A.Euro 7,56;**
- 43AA, seminativo, cl.3, are 70 ca.16, R.D.Euro 21,74, R.A.Euro 34,42;**
- 43AB, pascolo, cl.2, are 15 ca.04, R.D.Euro 0,23, R.A.Euro 0,16;**
- 44, orto irrig., cl.U, are 11 ca.20, R.D.Euro 15,91, R.A.Euro 9,54;**
- 45AA, orto irrig., are 11 ca.00, R.D.Euro 15,62, R.A.Euro 9,37;**
- 45AB, bosco alto, are 66 ca.70, R.D.Euro 3,10, R.A.Euro 1,72;**
- 50, seminativo, cl. 3, are 51 ca.50, R.D.Euro 15,96, R.A.Euro 25,27;**
- 51, seminativo, cl.3, are 81 ca.60, R.D.Euro 25,29, R.A.Euro 40,04;**
- 52, seminativo, cl.3, are 07 ca.40, R.D.Euro 2,29, R.A.Euro 3,63;**
- 53, fabb. diruto, are 15 ca.90;**
- 54, bosco alto, cl.U, are 92 ca.00, R.D.Euro 4,28, R.A.Euro 2,38;**

- 115, seminativo, cl.3, are 43 ca.70, R.D.Euro 13,54, R.A.Euro 21,44;
- 116, seminativo, cl.3, are 30 ca.30, R.D.Euro 9,39, R.A.Euro 14,87;
- 117, seminativo, cl. 3, are 36 ca.90, R.D.Euro 11,43, R.A.Euro 18,10;
- 118, seminativo, cl.3, are 32 ca.30, R.D.Euro 10,01, R.A.Euro 15,85,
- 126, seminativo, cl.5, are 78 ca.60, R.D.Euro 14,21, R.A.Euro 18,27;
- 133, orto irrig., cl. U, are 55 ca.40, R.D.Euro 78,68, R.A.Euro 47,21;
- 196, seminativo, cl. 2, are 00 ca.17, R.D.Euro 0,07, R.A.Euro 0,09;
- 248, vigneto, cl.3, Ha. 2 are 13 ca.15, R.D.Euro 93,57, R.A.Euro 99,07;
- 251AA, vigneto, cl.3, are 60 ca.00, R.D.Euro 26,34, R.A.Euro 27,89;
- 251AB, seminativo, cl.3, are 03 ca.75, R.D.Euro 1,16, R.A.Euro 1,84;
- 261, seminativo, cl.2, are 00 ca.12, R.D.Euro 0,05, R.A.Euro 0,07;
- 262, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;
- 263, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;
- 264, seminativo, cl.2, are 00 ca.10, R.D.Euro 0,04, R.A.Euro 0,05;
- 265, seminativo, cl.2, are 00 ca.05, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;

Il lotto è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

Prezzo base : € 122.100,00 (Euro Centoventiduemilacento/00).

Offerta minima: € 91.575,00 (Euro Novantunomilacinquecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 2

Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul seguente compendio immobiliare sito in Comune di Ripatransone alla località Tosciano, e precisamente:

- **Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali (di cui uno costituente il corpo principale e l'altro un accessorio, entrambi in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione), terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 177.335 (centosettantasettemila trecentotrentacinque).**

Il lotto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone:

-- al foglio 7 con le particelle:

- **40, seminativo, cl.3, are 82 ca.45, R.D.Euro 25,55, R.A.Euro 40,45;**
- **41, seminativo, cl.4, are 98 ca.30, R.D.Euro 25,38 ,R.A.Euro 45,69,**
- **63, seminativo, cl.4, Ha.1 are 31 ca.00, R.D.Euro 33,83, R.A.Euro 60,89;**
- **64, fabb. rurale, are 11 ca.50;**
- **65, seminativo, cl.3, are 08 ca.20, R.D.Euro 2,54, R.A.Euro 4,02;**
- **66, seminativo, cl.3, Ha.3 are 50 ca.40, R.D.Euro 108,58, R.A.Euro 171,92;**
- **67, seminativo, cl.4, are 66 ca.30, R.D.Euro 17,12, R.A.Euro 30,82;**
- **70AA, pascolo, cl.2, are 05 ca.80, R.D.Euro 0,09, R.A.Euro 0,06;**
- **70AB, pascolo arb., are 11 ca.00, R.D.Euro 0,40, R.A.Euro 0,23;**
- **71AA, pascolo, cl.2, are 95 ca.14, R.D.Euro 1,47, R.A.Euro 0,98;**
- **71AB, pascolo arb., are 98 ca.66, R.D.Euro 3,57, R.A.Euro 2,04;**
- **113AA, semin arbor, cl.3, are 10 ca.00, R.D.Euro 2,84, R.A.Euro 4,65;**
- **113AB, uliveto, cl.1, are 07 ca.00, R.D.Euro 2,53, R.A.Euro 3,07;**
- **114, seminativo, cl.2, are 67 ca.20, R.D.Euro 27,76, R.A.Euro 36,44;**
- **121, seminativo, cl.3, are 51 ca.90, R.D.Euro 16,08, R.A.Euro 25,46;**
- **132, seminativo, cl.5, are 86 ca.60, R.D.Euro 15,65, R.A.Euro 20,13;**
- **135, seminativo, cl.4, are 61 ca.40, R.D.Euro 15,86, R.A.Euro28,54;**
- **136, seminativo, cl.4, Ha.2 are 02 ca.40, R.D.Euro 52,27, R.A.Euro 94,08;**
- **150, seminativo, cl.4, are 51 ca.10, R.D.Euro 13,20, R.A.Euro 23,75;**
- **151, seminativo, cl.3, are 66 ca.50, R.D.Euro 20,61, R.A.Euro 32,63;**
- **200, area rurale, are 00 ca.10;**
- **202, seminativo, cl.3, are 00 ca.80, R.D.Euro 0,25, R.A.Euro 0,39;**
- **206, area rurale, are 00 ca.60;**

-- al foglio 8 con le particelle:

- 41, bosco alto, cl.U, are 38 ca.70, R.D.Euro 1,80, R.A.Euro 1,00;
- 42, bosco alto, cl.U, are 63 ca.10, R.D.Euro 2,93, R.A.Euro 1,63;
- 43, incolt prod,cl.U, Ha.1 are 07 ca.20, R.D.Euro 1,11, R.A.Euro 0,55.

Il lotto è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 130.500,00 (Euro Centotrentamilacinquecento/00),

**Offerta minima: € 97.875,00 (Euro Novantasettemilaottocentosestantacinque/00),
pari al 75% del prezzo base.**

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Precisazioni

Nella propria perizia depositata il 15.11.2016 l'Esperto stimatore Dott. Agr. PACI DANIELE ha precisato quanto segue:

- **RELATIVAMENTE AL LOTTO UNO:** il fabbricato rurale compreso nel lotto consta di due piani con un annesso (posto in aderenza al lato est del corpo principale) consistente di solo piano terra. L'edificio costituente il corpo principale e l'annesso hanno una superficie in pianta rispettivamente di mq. 113 (centotredici) e di mq. 25 (venticinque) circa. L'intero costruito è in stato di abbandono e lambito da vegetazione infestante ai lati est e nord ed in condizioni di conservazione pessime. A livello del fabbricato principale, la porzione superiore della parte nord e la scala di accesso al piano primo risultano crollate e in generale si rilevano cedimenti in più punti a carico della muratura esterna e della copertura. Una porzione delle superfici vitate ricadenti sulle particelle 248 e 251 del foglio 7 sono in continuità con il vigneto insistente sulle particelle limitrofe (non oggetto di esecuzione) e pertanto per la relativa distinzione dovranno essere interessate da interventi dei cui oneri si è tenuto conto ai fini della stima del lotto.

- **RELATIVAMENTE AL LOTTO DUE:** il fabbricato principale e l'accessorio compresi nel lotto hanno una superficie in pianta rispettivamente di circa 150 metri quadrati e di circa 50 metri quadrati. Entrambe le costruzioni si elevano su due piani fuori terra e si presentano in pessime condizioni di conservazione ed in stato di abbandono. Gli edifici sono circondati da vegetazione infestante e risultano di fatto inaccessibili. I fabbricati di cui al

foglio 7 particella 64 sono soggetti a vincolo di interesse testimoniale e pertanto censiti nella scheda num.UO8-9 ove l'immobile è descritto ed in cui sono altresì indicate le prescrizioni per il relativo recupero, prescrizioni per la cui più dettagliata descrizione si rinvia alla perizia estimativa. Lo stesso esperto ha rappresentato la necessità di apertura di una strada di accesso al fabbricato ed all'accessorio compresi nel lotto, di cui si è tenuto conto ai fini della stima dello stesso.

- I beni sono soggetti a vincolo idrogeologico e di tutela integrale e limitatamente ai fabbricati insistenti sulla particella 64 del foglio 7 a vincolo di interesse testimoniale;

- In base alle previsioni dello strumento urbanistico i lotti sono soggetti alle disposizioni della L. R. 8 marzo 1990 n. 13 che prevede: indice di fabbricabilità fondiaria mc.0,3/mq.; altezza massima: ml.6,50; distanza dai confini: ml. 20; possibilità di edificazione di sole costruzioni a servizio dei fondi agricoli.

Sussiste trascrizione eseguita a Fermo in data 16.11.2005 al n. 6277 R.P. (erroneamente indicata in perizia con data 16 novembre 2015) riferita a vincolo di indivisibilità gravante sulle particelle oggetto di esecuzione, vincolo della durata di anni 10 e pertanto scaduto.

URBANISTICA

Il fabbricato rurale e l'annesso compresi nel LOTTO UNO sono stati edificati in epoca anteriore al 01.09.1967 e per gli stessi non risultano istanze di condono o sanatoria né emissione di titoli edilizi né di agibilità rilasciati dal Comune di Ripatransone.

I fabbricati rurali compresi nel LOTTO DUE sono di remota costruzione e comunque edificati in epoca anteriore al 01.09.1967 e successivamente non risultano istanze di condono o sanatoria né emissione di titoli edilizi né di agibilità rilasciati dal Comune di Ripatransone.

In base alla perizia di stima i terreni compresi nel LOTTO UNO e nel LOTTO DUE hanno la seguente destinazione urbanistica: zona agricola.

In base alle previsioni dello strumento urbanistico i lotti sono soggetti alle disposizioni della L. R. 8 marzo 1990 n. 13 che prevede: indice di fabbricabilità fondiaria mc.0,03 mc./mq.; altezza massima: ml.6,50; distanza dai confini: ml. 20; distanza dalle strade come da D.M. 01.04.1968; possibilità di edificazione di sole costruzioni a servizio dei fondi agricoli.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Dott. Agr. PACI DANIELE e depositata il 15.11.2016, perizia che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

*** **

Gli interessati all'acquisto - esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla

legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (17.06.2025) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o più soggetti che intendano

acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M.32/2015 ovvero:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L' offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; che dovrà riportare la causale “ Proc. Esecutiva n. 175/2011 RGE, lotti 1-2- Versamento cauzionale”
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione,(segnatamente, copia della contabile dell'operazione) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali ;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 cpc), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato a Tribunale di Fermo UF.ES.IM. RGE 175/2011 acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo SpA al seguente IBAN IT86P0615069455CC0260122763 Causale: versamento cauzione Esec. Imm. 175/2011 lotto 1-2 Tribunale di Fermo, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, a cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc (ex art. 572 cpc).

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 24.06.2026 al 26.06.2026 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione,

provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 c. 3 cpc.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 175/2011 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

NEL CASO DI CREDITO FONDIARIO:

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli

accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato presso il suo studio la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere fatto al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

Il Professionista delegato, in caso di aggiudicazione o assegnazione, qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte del credito fondiario, provvede, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in precedenza necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provvede a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata l'esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche prescindendo dalla mancata costituzione della Curatela), provvede al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario dovrà tenere conto:

- delle spese e competenze liquidate dal G.D. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;

- con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del G.D. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario;

laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

*** **

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

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **24 Giugno 2026 alle ore 11.-**

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) all'indirizzo <https://pvp.piustizia.it/pvp>, nonché sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.fermo.it, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non identificabile dall'utente.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data fissata per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio della Professionista Delegata in 63825 Fermo (FM), Viale Trieste n.33 (Piazza Sagrini), tel.e fax 0734.228906, e-mail: giulianapazzi@gmail.com.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite

la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo Via Cassolo n. 35-Monsano (AN) Tel. 0731.60914-605180-605542 email: info@ivgmarche.it Portale aste: www.astemarche.it.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

Fermo, lì 16.04.2026.-

La Professionista Delegata

avv. Giuliana Pazzi

