

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

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESEC. IMM. N. 177/2024 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. 177/2024 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 10.06.2025 nell'esecuzione immobiliare n. 177/2024 R.G.E.I. Tribunale di Fermo

**AVVISA**

che il giorno **15 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 10.00 e seguenti**, presso il proprio studio in Fermo, alla Contrada Ete, n. 45 (Tel. 3471857516), procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Farano Dora cui si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Diritti 1/1 di piena proprietà su **TERRENO** incolto con destinazione catastale seminativo arborato di 2.420 mq ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Galilea, inserito in area di progetto edificabile ma privo di lottizzazione approvata (**Foglio 52, Part. 552**). Il terreno è libero ed incolto; presenta qualche sporadico ulivo, è in pendenza ed adiacente alla limitrofa particella 553.

Diritti di 1/1 di proprietà su **TERRENO** incolto con destinazione catastale seminativo arborato di mq 140 ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Galilea, inserito in area di progetto edificabile ma privo di lottizzazione approvata (**Foglio 52, Part. 553**). Il terreno è libero ed incolto; presenta qualche sporadico ulivo, è in pendenza ed adiacente alla limitrofa particella 552 ma con dislivello di quota rispetto alla limitrofa particella 662.

Il lotto è formato da due terreni adiacenti che risultano fondi interclusi con accesso da Strada Galilea che necessità di transito sulle particelle 392 e 530 per raggiungere il lotto. All'interno del lotto vi è un palo della corrente elettrica.

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

Sul punto la CTU ha precisato che dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni pignorati; ha invece rilevato che sarà necessario iscrivere delle servitù di transito sulle particelle n. 392 e n. 530 per consentire l'accesso pedonale e carraio al lotto esecutato dalla Strada Galilea.

Ha evidenziato che tali aspetti saranno probabilmente assorbiti dal Piano di Lottizzazione, quando sarà predisposto, il quale dovrà riguardare anche gli oneri di urbanizzazione primaria, compresa quindi la viabilità interna. Si rimanda alla perizia di stima.

**Il LOTTO UNICO è identificato al CATASTO TERRENI del Comune di SANT'ELPIDIO A MARE:**  
**Foglio 52, particella 552, Semin Arbor, classe 3, superficie mq 2.420, reddito dominicale € 10,00-  
reddito agrario € 13,75**  
**Foglio 52, particella 553, Semin Arbor, classe 3, superficie mq 140, reddito dominicale € 0,58, reddito  
agrario € 0,80**

**Stato di occupazione:**

Il Lotto Unico, alla data del sopralluogo del 05.02.2025, risulta incolto e libero.

**Prezzo base: Euro 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento virgola zero zero).**

**Offerta minima: Euro 16.875,00 pari al 75% del prezzo base.**

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

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

**Prestazione Energetica:**

Si precisa che in relazione alla tipologia dei beni staggiti (terreno) non sussiste l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica (APE), per cui il prezzo base sopra indicato non subisce alcuna decurtazione.

**PRECISAZIONI**

L'Esperta stimatrice Ing. Dora Farano nella propria perizia ha precisato quanto segue.

**Il LOTTO UNICO** è formato da due terreni posti in adiacenza. Trattasi di due terreni interclusi. Pertanto sarà necessario iscrivere servitù di transito sulle particelle limitrofe n. 392 e n. 530 per consentire l'accesso pedonale e carraio al lotto esecutato dalla Strada Galilea. Tali aspetti saranno probabilmente assorbiti dal Piano di Lottizzazione qualora verrà approvato il quale dovrà comprendere gli oneri di urbanizzazione primaria e quindi anche la viabilità interna.

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

### **URBANISTICA**

Per l'urbanistica del lotto posto in vendita si richiama qui integralmente la perizia dell'Ing. Dora Farano come depositata ai sensi di legge e si riporta quanto indicato in perizia e si rinvia ai Certificati di Destinazione Urbanistica delle Particelle 552 e 553 del Foglio 52 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, da cui emerge che il terreno è edificabile.

Secondo il PRG vigente, le due particelle ricadono in Area Progetto Prevalentemente Residenziale (APR), previsione APR 4b, art 42 delle Norme di Attuazione, Strada Comunale della Galilea sub comparto B; l'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut 3.000 mq/ha, ma è privo di Lottizzazione approvata, e pertanto dovranno essere realizzati gli oneri di urbanizzazione primaria e versati al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come il costo di costruzione.

Chi acquisterà dovrà mettersi d'accordo con i proprietari dei terreni adiacenti rientranti nel APR4b per presentare congiuntamente un progetto di lottizzazione.

Area non regolamentata da un piano attuativo; area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico-culturali.

Area non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali.

Nella perizia risulta che dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura; non sembrano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "*propter rem*", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

Non vi sono parti in comune con altre particelle limitrofe.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il terreno è potenzialmente edificabile. Non vi sono presso l'Ufficio Urbanistica Progetti di Lottizzazione depositati e approvati relativi all'area oggetto di stima.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 38 - "Zona B - Zone Residenziali di Completamento" Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità . Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La CTU ha precisato che non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non richiesto dal quesito, ma dal sopralluogo svolto sembra esserci coincidenza tra il terreno visionato e l'estratto di mappa, quindi sembra esserci corrispondenza catastale per quanto concerne le superfici. Per quanto riguarda la destinazione catastale a seminativo, i terreni sono ad oggi incolti.

In perizia è specificato che le particelle 552 e 553 derivano da Frazionamento del 24/11/2006, Pratica AP0156773, e dalla soppressione del Foglio 52 Particella 531 con unità precedente identificata da Foglio 52 Particella 236.

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

### **POSIZIONE E CONFINI**

Il lotto di terreno in vendita, costituito dai due beni Bene 1 e Bene 2, ossia le Particelle 552 e 553, confina a nord con la particella di terreno n. 530, a est con le particelle n°154, 566 e 555, a sud confina con la particella 662, da cui è separata da una scarpata di rovi di olmo, poiché vi è un salto di quota, e ad ovest confina con le particelle 550 e 551.

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

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

**L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.**

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

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

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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica, la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con la piattaforma: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 08 SETTEMBRE 2026 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.

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

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:**

- 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**

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

**conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.**

L'offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 177/2024 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico- Versamento cauzione”**. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva avente il seguente CODICE IBAN: IT 60 R 06150 69459 CC0300124893 BIC: CRFEIT3FXXX;**
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura 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;

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

- o Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- o Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva avente il seguente CODICE IBAN: IT 60 R 06150 69459 CC0300124893 BIC: CRFEIT3FXXX;**

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

**In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., “L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore del decimo del prezzo da lui proposto”.**

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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore ed indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: **www.astetelematiche.it**;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato Avv. Moira Properzi;
- d) L'eventuale gara avrà inizio il 15 SETTEMBRE 2026 al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 17 SETTEMBRE 2026 ore 12:00;
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci)

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

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 15 SETTEMBRE 2026 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

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

### **Gara e aggiudicazione.**

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara telematica avrà durata di due giorni. Avrà inizio il giorno 15 SETTEMBRE 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 17 SETTEMBRE 2026, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

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

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3 n. 3 c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare in caso contrario.

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

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.**

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

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di

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

comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

**Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario e dichiarazione di cui all'art. 22 del D.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (art. 585 c.p.c.)**

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.**

**Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.pc).**

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 nonché della produzione delle dichiarazioni di cui sopra.**

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

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti 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 l'immobile non sia stato già liberato ed egli intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, che dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del GE, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.**

#### 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
- b) 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;

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

- c) 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);
- d) 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.
- e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- f) 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.
- g) 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 almeno 90 giorni della data della vendita e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della perizia e delle foto ed eventuali planimetrie già depositati in Cancelleria) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo almeno 45 giorni prima della data della vendita.

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 ( Cell. 3471857516) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli immobili sopra descritti potranno essere fornite dal custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl per il circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano- Sant'Ubaldo ( AN), Via Cassolo, n. 35 ( Tel. 0731.60914- 0731 605180); mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it); portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Fermo 04 MAGGIO 2026

Il Professionista Delegato -Avv. Moira Properzi