

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

TRIBUNALE DI FERMO
ESEC. IMM. N. 194/2016 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. 194/2016 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 15.07.2023 nell'esecuzione immobiliare n. 194/2016 R.G.E.I. Tribunale di Fermo e successive proroghe

AVVISA

che il giorno **18 NOVEMBRE 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 Geometra Paride Zallocco alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNICO

Il Lotto è composto da diritti di piena proprietà su terreno agricolo in zona agricola della superficie commerciale di ha 21.00.20 sito nel Comune di Fermo, in C. da Lavandara - frazione Caldarette D'Ete. Il terreno, in gran parte di natura medio pianeggiante, è compreso tra il fiume Ete e la strada comunale C. da Lavandara. Il terreno è interessato da vincoli che non permettono l'edificazione: quali il vincolo dei corsi d'acqua, del versante, del PAI che interessa le aree soggetto a frana, il tutto come da perizia di stima redatta dal Geom. Paride Zallocco.

Il terreno è identificato al **CATASTO TERRENI** del Comune di Fermo- indirizzo catastale C. da Lavandara come segue:

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

Foglio 115	part. 96	superficie 2.500 mq	r.a. € 0,96	r. d. € 3,41	Bosco misto e pascolo
Foglio 115	Part. 97	Superficie 9.150 mq	r.a € 47,26	r. d. € 33,08	Seminativo
Foglio 115	Part. 98	Superficie 4.460 mq	r.a € 1,38	r. d. € 3,46	Bosco ceduo
Foglio 115	Part. 155	Superficie 42.162 mq	r.a € 261,30	r. d. € 206,86	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 156	Superficie mq 19.010	r.a € 98,18	r. d. € 68,72	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 158	Superficie mq 447	r.a € 2,31	r. d. € 1,62	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 160	Superficie mq 5.324	r.a € 30,25	r. d. € 22,00	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 164	Superficie mq 3.793	r.a € 21,55	r. d. € 15,67	Seminativo
Foglio 115	Part. 174	Superficie mq 45	r.a € 0,26	r. d. € 0,19	Seminativo
Foglio 115	Part. 175	Superficie mq 3.460	r.a € 19,66	r. d. € 14,30	Seminativo
Foglio 115	Part. 139	Superficie mq 25.770	r.a € 146,40	r. d. € 106,47	Seminativo
Foglio 115	Part. 137	Superficie mq 14.480	r.a € 74,78	r. d. € 52,35	Semin, Semin. Arboreo
Foglio 115	Part. 26	Superficie mq 410	r.a € 0,13	r. d. € 0,64	Bosco misto
Foglio 115	Part. 27	Superficie mq 18.120	r.a € 112,30	r. d. € 88,90	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 28	Superficie mq 8.520	r.a € 2,64	r. d. € 13,20	Bosco misto
Foglio 115	Part. 51	Superficie mq 6.600	r.a € 37,49	r. d. € 27,27	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 52	Superficie mq 140	r.a € 0,04	r. d. € 0,11	Bosco ceduo
Foglio 115	Part. 53	Superficie mq 8.240	r.a € 42,56	r. d. € 29,79	Seminativo
Foglio 115	Part. 55	Superficie mq 9.150	r.a € 47,26	r. d. € 33,08	Seminativo Arboreo
Foglio 115	Part. 56	Superficie mq 28.240	r.a € 145,85	r. d. € 102,09	Seminativo

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

Il lotto è composto anche da diritti di piena proprietà su fabbricato in zona agricola della superficie commerciale di mq 874,00, sito nel Comune di Fermo, in C. da Lavandara- frazione Caldarette D'Ete, che si identifica con tre corpi di fabbrica destinati a:

ricovero equini della consistenza di mq 560, avente struttura portante prefabbricata tamponata con laterizio e legno, copertura con ondulina. Sono presenti l'impianto idrico e di illuminazione. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni 90 e si presenta in uno stato di conservazione mediocre;

fienile della consistenza di mq 210 realizzato con pali in cemento e coperto con onduline in lamiera, lateralmente aperto;

deposito attrezzi e scuderia della consistenza mq 100 circa avente struttura portante prefabbricata in acciaio tamponata con legno, copertura con ondulina. L'immobile è stato realizzato inizi anni 90 e si presenta con uno stato di conservazione mediocre.

Composizione del fabbricato stalla, fienile e deposito attrezzi.

Il fabbricato è identificato al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Fermo- indirizzo catastale C. da Lavandara Snc PT, come segue:

Foglio 115	Part. 154	Sub. 2	Categoria D/10	Rendita € 1.962,00
------------	-----------	--------	----------------	--------------------

Stato di possesso:

Dalla perizia di stima del Geom. Paride Zallocco si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Prezzo base: Euro 203.023,46 (duecentotremilaventitre virgola 46).

Offerta minima: 152.267,60 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari o comunque non inferiore al 20% del prezzo offerto.

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

Prestazione Energetica:

Si precisa che tra la documentazione in atti non risulta l'attestato di prestazione energetica (APE) e che in base alla normativa vigente, per la tipologia delle unità immobiliari comprese nel LOTTO UNICO poste in vendita, non sussiste l'obbligo di tale attestazione.

PRECISAZIONI

L'Esperto stimatore Geom. Paride Zallocco nella propria perizia ha precisato quanto segue.

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

II LOTTO UNICO oggetto di vendita è costituito da un compendio di terreni (corpo A) e fabbricati (corpo B) che formano un unico corpo in cui viene svolta attività allevamento/pensione di equini per cui oltre alle stalle sono sparse sul fondo recinzioni con tettoie per il riparo di cavalli al pascolo. La natura del fondo, in gran parte, è media pianura con porzioni collinari per una consistenza totale di ha 21.00.21; internamente esiste una viabilità di terra per raggiungere tutte le parti del fondo. L'accesso è unico dalla Strada Lavandara.

L'edificio principale- stalla- è realizzato con struttura in acciaio prefabbricata infissa su fondazione in cemento. Le pareti sono tamponate con blocchi in laterizio; gli infissi sono costituiti da sportelloni in legno, internamente sono presenti solo l'impianto idrico e di illuminazione. Il fienile è realizzato con struttura di pali in cemento e tettoia con lamiera ondulate; i lati sono completamente aperti. Il deposito attrezzi-scuderia è realizzato con una piccola struttura portante in ferro e pannelli in legno; la copertura è in ondulina. Lo stato di manutenzione è scadente visibilmente deteriorata la parte in legno.

La conformazione e le caratteristiche dei terreni e dei fabbricati non permettono una divisione del fondo che non ne pregiudichi il valore economico.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla perizia di stima si evince che sussiste una scrittura privata tra l'esecutato ed il Comune di Fermo, a favore del Comune di Fermo, autenticata del Notaio Ciuccarelli in data 11/03/1992 trascritta 04/04/1992 a n. 2805/2175 relativa all'immobile identificato al fg 115 mappale 154 sub 2 avente ad oggetto vincolo di destinazione.

Dalla perizia risulta anche che urbanisticamente l'area è interessata da diversi vincoli quali: paesaggistici, di tutela e di pericolosità (PAI).

In particolare a pag. 15 della perizia si legge che:

-La porzione pianeggiante centrale a tutta l'area, esente da vincoli urbanistici della consistenza di ha 4.4, è identificata con le particelle 51-175-156 porz.155 porz. 27 -porz.160 porz.139 porz.137 porz.176-177 - porz.164 – 168;

-Verso sud il terreno diventa collinare con porzioni aventi pendenze importanti e pericolosità di frana che riguarda le particelle 52 - Porz. 56 porz. 137 porz. 139 porz.98 porz. 156 porz. 97 porz. 164 -169 per una consistenza di circa ha 6.32;

-Tutta l'area è percorsa dal fiume Ete verso nord con la conseguenza che la fascia di terra adiacente è assoggettata al vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (non consente edificazione); sono interessate le particelle porz.155 porz 27 porz 139 porz 28 - 53-55 - porz.56 porz.96 porz. 97 porz. 137 per una consistenza di ha 10.20.

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

IMPIANTI

Sul punto si rimanda alla perizia di stima da cui si evince che solo nel fabbricato stalla sono presenti gli impianti idrico e di illuminazione.

CONFINI

Il LOTTO confina: con proprietà altra ditta, altra proprietà dell'esecutato, fiume Ete, strada pubblica come precisato in perizia di stima che si richiama.

URBANISTICA

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

Concessione edilizia N. prot n. 3429/1991, intestata a *** presentata il 14/11/1991 con il n. 19995 di protocollo, rilasciata il 29/04/1992 con il n. 3429 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'accessorio agricolo e ricovero animali insistenti sul mappale 154 sub 2 foglio 115 ex particella 29. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

DIFFORMITA'

Nella perizia di stima sono state evidenziate delle difformità edilizie e catastali. Sul punto si rimanda espressamente alla perizia di stima del Geom. Paride Zallocco alle pagine 6 e 7, sia per la natura che per la sanabilità delle difformità stesse.

PROPRIETA'

Come rilevato dall'esperto stimatore nella perizia di stima, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era unica intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza dei seguenti atti di compravendita:

ATTO PUBBLICO, stipulato il 28/04/1989 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 55357/16838 di repertorio, trascritto il 29/04/1989 a Fermo,

ATTO PUBBLICO, stipulato il 29/12/1992 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 73054 di repertorio, trascritto il 29/12/1992 a Fermo ai nn. 8326/5492.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Paride Zallocco 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** o sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**.

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

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: 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 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 MERCOLEDI' 11 NOVEMBRE 2026 inviandola 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

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

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 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);

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

- **L'importo versato a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto; (come disposto dal GE con provvedimento del 05.06.2026)**
- 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. 194/2016 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico..... - Versamento cauzione"***. **Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita ASTALEGALE.NET SPA avente il seguente CODICE IBAN: IT 75A0326822300052136399670;**
- 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 del Gestore della Vendita Astalegale.net Spa della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ed in ogni caso l'offerente dovrà indicare il proprio stato civile;
- 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 VENTI PER CENTO (20%) del prezzo offerto,**

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

esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Astalegale.net Spa avente il seguente CODICE IBAN: IT 75A0326822300052136399670.

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

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

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;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 18 NOVEMBRE 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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base

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

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 18 NOVEMBRE 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 20 NOVEMBRE 2026, 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

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

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 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

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

irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

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

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

conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti. A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 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.

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

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet 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.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL, C.F e P.I.: 01991860436- con sede in Macerata (MC), Via Roma, 151 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733 522205– e-mail: info@msg.srl.

Fermo, 05 AGOSTO 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Moira Properzi