AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESCUZIONE IMMOBILIARE N.56/2015 R.G.E.
Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Emanuele Intorbida
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net SpA**
Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: **www.spazioaste.it**

Il sottoscritto Avv. Emanuele Intorbida, con studio in Torre San Patrizio, Via G. D'Annunzio, n. 7, nominato nuovo Professionista Delegato ex Art. 591 bis C.P.C. con ordinanza del 1 Ottobre 2026 e successivo provvedimento in data 6 Ottobre 2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, per il compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **N. 56/2015 R.G.E.**,

AVVISA

che il giorno **24 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:00,** presso lo studio sito in Fermo, Via G. Orsolini n. 37, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su villa singola sita in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Elpidiense, della superficie commerciale di 216,85 mq. L'immobile è costituito da una casa da cielo a terra a tre piani, di cui un piano seminterrato ad uso rimessa di circa mq. 100 con accesso da rampa esterna, non collegato fisicamente al piano terra sovrastante. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio di circa mq. 93,5 utili, risulta collegato al sottotetto da una scala in legno. Al piano sottotetto insistono dei locali che possono essere utilizzati come soffitta o magazzino sul lato nord, mentre altri ambienti posti sul lato sud hanno le caratteristiche per ottenere l'agibilità. Nel piano primo vi è anche la presenza di un bagno, di un terrazzo a tasca verso il lato sud e di un piccolo balcone verso il lato nord. Il Piano seminterrato (Sub 12) è legato al piano primo e sottotetto (Sub 6) sovrastanti, da vincolo pertinenziale stipulato con il Comune di Sant'Elpidio a Mare che stabilisce che questo sub è a servizio autorimessa del sub sovrastante e non alienabile indipendentemente l'uno dall'altro. La costruzione dell'immobile risale all'anno 1989 e successiva ristrutturazione nell'anno 2008. La villetta si trova all'interno di una corte esclusiva (Sub 9) di 5000 mq. circa e si tratta si bene comune non censibile ad uso esclusivo del predetto immobile oggetto di esecuzione e di altro immobile distante circa 16 metri. All'interno di questa corte, insistono una quarantina di piante di ulivo. **Immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare: -Foglio 37, Particella 7, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA ELPIDIENSE SNC, piano: T - 1, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 DIVISIONE (n. F00677.1/1999);**

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

-Foglio 37, Particella 7, Sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 95 mq, Rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: S1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2009 Pratica n. AP0280792 in atti dal 01/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18515.1/2009).
L'appartamento risulta essere libero da persone e cose. Nella rimessa vi sono ricoverati alcuni mezzi agricoli e un ciclomotore e risulta utilizzata da proprietà vicina, come rilevato dal Custode a seguito di accesso.
PREZZO BASE Euro 254.800,00 (Euro Ducentocinquantaquattromilaottocento/00) Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 191.100,00 (Euro Centonovantunomilacento/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, a cui è stata decurtata la somma di Euro 200,00 quale costo corrispondente per l'acquisizione della Attestazione di Prestazione Energetica di cui non risulta dotato, come previsto per gli immobili dalla normativa vigente e di cui alla Ordinanza di Delega.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su terreno agricolo sito in Sant'Elpidio a Mare, Via Elpidiense Scn, della superficie commerciale di 5.725,00 mq esposto a sud, con pendenze comprese tra il 20% ed il 30%. L'appezzamento non presenta piante ad alto fusto, attualmente è incolto ed in stato di abbandono che rende difficile l`accesso, che risulta garantito dalla corte comune che interessa l'abitazione ricompresa nel Lotto Uno.
Le Particelle 629 e 631 rientrano nell'ambito di tutela orientata del centro storico, la Particella 631 ricade nella fascia di rispetto stradale (Art. 31 N.T.A.).
L'immobile posto in vendita risulta essere libero.
Immobile è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare:
-Foglio 37, Particella 629, Qualità/Classe SEMIN ARBOR 4, Superficie 2615 mq, Reddito Agrario 13,51 €, Reddito Dominicale 9,45 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano T, derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013, presentato il 22/03/20213 n. 33006.1/2013;
-Foglio 37, Particella 631, Qualità/Classe SEMINATIVO 5, superficie 3110 mq, Reddito Agrario 14,46 €, Reddito Dominicale 9,46 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano T, derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013 n. 33006.1/2013. L'immobile posto in vendita risulta essere libero.
PREZZO BASE Euro 11.450,00 (Euro Undicimilaquattrocentocinquanta/00)
Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 8.587,50 (Euro Ottomilacinquecentoottantasette/50) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

TITOLI ABITATIVI-URBANISTICI
Come meglio indicato e spiegato nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Arch. Monia Ferroni, a cui si fa espresso riferimento per ogni consultazione e migliore identificazione dei beni, gli immobili risultano avere i seguenti titoli abitativi, pratiche edilizie e situazione urbanistica.

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

PRATICHE EDILIZIE: Il Lotto UNO, costituito da fabbricato sito a Sant'Elpidio a Mare, Via Elpidiense è stato edificato in forza di:

-Concessione Edilizia n. 168/89 e successive varianti, per lavori di costruzione di casa colonica con annesso agricolo, rilasciata il 01/12/1989 con il n. 2917 di protocollo;

-Variante 168-a/93 Prot. 8449 del 16/10/1993**;**

-Concessione in sanatoria – Condono n. 29/2000 e successive varianti, per lavori di aumento della volumetria fabbricato per maggior altezza piano terra, realizzazione di magazzino al piano seminterrato, più cambio di destinazione d'uso al piano primo e terra, da magazzino ad abitazione con servizi, rilasciata il 14/07/2000;

-Permesso a costruire n. 01/09, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione ad uso residenziale e garage, presentata il 05/01/2009 con il n. 8273/2009 di protocollo, rilasciata il 04/06/2009. Per lavori di parziale demolizione di una falda di copertura, modifica della destinazione d'uso, realizzazione del solaio e scale del primo piano, inoltre esternamente era prevista la realizzazione di una scala con scivolo.

SITUAZIONE URBANISTICA PER ENTRAMBI I LOTTI UNO e DUE:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA- TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 58 - LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO, ART. 46C - AER 2000L. E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5.
Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale.
I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ E DIFFORMITA' URBANISTICA Lotto UNO

Criticità media: Normativa di riferimento: DPR 380/2001 TESTO UNICO EDILIZIA ART. 34.
Le difformità dell'immobile risultano essere regolarizzabili mediante: Articolo 34 Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001,n. 380) _ FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO.

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

Inoltre per quanto riguarda la chiusura, con infissi, del terrazzo a tasca, va considerato il ripristino dello stato dei luoghi. Questo comporta la rimozione degli infissi e la ricostruzione del muro con alloggiate le finestre, prima del terrazzo.

L'immobile. Lotto UNO risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Calcolo del COSTO DI PRODUZIONE per determinare l'AMMENDA spettante per le difformità prospettiche e la creazione del balcone di 9 mq lato nord: 15.000,00 € * 0,10 = 1.500,00 € * 2 = 3.000,00 €: €.3.000,00

Ammenda per le difformità delle partizioni interne : €.1.000,00

Diritti di segreteria : €.60,00

Costo per la RIMOZIONE delle finestre scorrevoli dal terrazzo a tasca : 10,40 ml * 1m = 10,40 mq * 40 €7mq = 416,00 euro . Costo Piattaforma 1.000,00 euro: €.1.416,00

Ricostruzione muro prima del terrazzo a tasca : 6,60 ml x 2,60 m = 17 mq * 150,00 €/mq = 2.550,00 € + Infissi in PVC 7,5 mq * 350€/mq = 2.625,00 € : €.5.175,00

Costo per la pratica edilizia: €.3.500,00

Calcolo per determinare la fiscalizzazione dell'abuso riguardo l'aumento di volumetria confacente la falda nord: Costo di produzione 1.961,82 €/mq + coefficenti - vetustà = (2.030,48 € * 2,88 mq) * 2 : €.11.695,00.Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

CONFORMITÀ CATASTALE Lotto UNO Criticità bassa:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse partizioni interne al piano primo e sottotetto (normativa di riferimento: dichiarazione DOC.FA per aggiornamento planimetria catastale).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: aggiornamento planimetria catastale: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano primo e sottotetto

CONFORMITÀ URBANISTICA Lotto UNO: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI Lotto UNO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

PRATICHE EDILIZIE Lotto DUE: Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITA' Lotto DUE:

CONFORMITA' EDILIZIA: Nessuna difformità.

CONFORMITA' CATASTALE: Nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATA CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

Tutti gli importi necessari per le regolarizzazioni relativi al Lotto UNO sono stati decurtati da prezzo base d'asta.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Monia Ferroni, del 24 Gennaio 2024, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e gravami insistenti sui Lotti UNO e DUE. Perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base. Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto. 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.

Condizioni della vendita

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

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 persone da nominare. La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita. Deve essere presentata una offerta per ciascun Lotto.

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le istruzioni riportate all'interno del portale) a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. **Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, 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 (entro le ore 12:00 del 17 FEBBRAIO 2027), 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare). **L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 C.P.C., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C.;

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

● l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
● l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
● il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
● l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
● la data delle operazioni di vendita;
● il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
● l'importo versato a titolo di cauzione;
● la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"*Proc. Esecutiva n.56/2015 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n…….. (numero lotto), versamento cauzione*"** sul c/c **intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**;
● il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
● l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
● l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:
● copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
● documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

● la richiesta di agevolazioni fiscali;
● se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
● se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
● se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
● se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
● se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 C.P.C.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, **una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670.** 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 del 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 al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".*
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad Euro 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 G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **24 FEBBRAIO 2027 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 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di due giorni con inizio il giorno 24 FEBBRAIO 2027 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 26 FEBBRAIO 2027 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. **L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.**

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 C.P.C., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 C.P.C., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) C.P.C., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 C.P.C. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (Euro Mille/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 email 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

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
-Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
-Terminata la gara il 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 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 i cui estremi verranno comunicati dal Delegato.
Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.
L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.
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.
Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, 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 C.P.C.
Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato:
1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile;
2. Segnalerà, con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex* art. 587 C.P.C. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.
Di seguito al provvedimento del G.E. *ex* art. 587 C.P.C., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 e SS 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 provvederà 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.
Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte credito fondiario, il Delegato provvederà, 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 prededuzione 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 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. provveda a

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@gmail.com

versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda 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 Giudice Delegato (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 Giudice Delegato 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.

Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni nella Ordinanza di Delega, da intendersi integralmente richiamata nella presente, che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nell'Elaborato Peritale;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso di vendita e nella Ordinanza di delega;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

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

AVV. EMANUELE INTORBIDA
VIA G. D'ANNUNZIO, N. 7
63814 TORRE SAN PATRIZIO (FM)
Telefono 0734/224523-0734/012120-Fax 0734/224523
P.E.C.: emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it
e-mail: avv.intorbida@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 lo studio in Fermo, Via G. Orsolini, n. 37 (Tel. 0734224523) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Fermo, Via Cassolo, 35 60030 Monsano (AN), Tel. 0731/ 60914 - 605180 – 605542, E-mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it, Portale aste: www.astemarche.it

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Intorbida

Firmato digitalmente da: Emanuele Intorbida
Luogo: TORRE SAN PATRIZIO
Data: 03/11/2026 16:27:35