

**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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**ESCUZIONE IMMOBILIARE N.146/2019 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](http://www.spazioaste.it)

Il sottoscritto Avv. Emanuele Intorbida, con studio in Torre San Patrizio, Via G. D'Annunzio, n. 7, nominato con ordinanza del 26 Aprile 2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare N. 146/2019 R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **9 DICEMBRE 2024 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**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI DI 1/1 di PIENA PROPRIETA' su appezzamenti di terreno e fabbricati strumentali all'esercizio di attività zootecnica (allevamento suini), tutti situati in Belmonte Piceno (FM), Contrada Castellarso Tenna:**

1. Terreni in Belmonte Piceno, Contrada Castellarso Tenna, esposizione a nord e ad est, accorpati, con porzioni in declivio e parti pianeggianti. Le pianeggianti si estendono per ha 15 circa nella parte della proprietà posta in prossimità del Fiume Tenna (limite nord); sono potenzialmente irrigue per la presenza di un canale a pelo libero del Consorzio di Bonifica delle Marche ed una condotta in pressione dello stesso Consorzio (pozzetto su particella n. 155 del foglio n. 5). Le altre aree coltivate sono declivi con pendenze massime del 20-25% in aree limitate; del 10-15% per le restanti aree collinari. E' presente un laghetto collinare. Aree boschive poste lungo il Fiume Tenna e in alcune aree collinari (collina ha 7 circa). Viabilità interna con strada bianca carrabile e pendenza moderata.

**Distinti al Catasto Terreni del Comune di Belmonte Piceno:**

**-Foglio 4, Particella 1AA, Superficie mq. 400, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,34, Reddito Agrario € 2,07 -Particella 1AB, Superficie mq. 10660, Qualità Bosco misto, Classe 2, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 0,55;**

**-Foglio 4, Particella 2, Superficie mq. 1300, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 6,04; -Foglio 4, Particella 3AA,**

**Superficie, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 41,96, Reddito Agrario € 64,56 -Particella 3AB, Superficie, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 11,11, Reddito Agrario € 17,09;**

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**-Foglio 4, Particella 4, Superficie mq. 3370, Qualità Seminativo, Classe 5, Reddito Dominicale € 7,83, Reddito Agrario € 13,92;**  
**-Foglio 4, Particella 6, Superficie mq. 3270, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 10,98, Reddito Agrario € 16,89;**  
**-Foglio 4, Particella 7, Superficie mq. 1460, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 4,90, Reddito Agrario € 7,54;**  
**-Foglio 4, Particella 8, Superficie mq. 3223, Qualità Seminativo, Classe 5, Reddito Dominicale € 7,51, Reddito Agrario € 13,35;**  
**-Foglio 4, Particella 9, Superficie mq. 2490, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 8,36, Reddito Agrario € 12,86;**  
**-Foglio 4, Particella 10, Superficie mq. 14740, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 49,98, Reddito Agrario € 76,13;**  
**-Foglio 4, Particella 11, Superficie mq. 1690, Qualità Pascolo, Classe U, Reddito Dominicale € 1,48, Reddito Agrario € 0,87;**  
**-Foglio 4, Particella 12, Superficie mq. 9900, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 33,23, Reddito Agrario € 51,13;**  
**-Foglio 4, Particella 79, Superficie mq. 4430, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 12,58, Reddito Agrario € 20,59;**  
**-Foglio 4, Particella 80, Superficie mq. 4560, Qualità Pascolo, Classe U, Reddito Dominicale € 4,00, Reddito Agrario € 2,36;**  
**-Foglio 4, Particella 82, Superficie mq. 2890, Qualità Seminativo, Classe 5, Reddito Dominicale € 6,72, Reddito Agrario € 11,94;**  
**-Foglio 4, Particella 138, Superficie mq. 6740, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 26,11, Reddito Agrario € 38,29;**  
**-Foglio 4, Particella 139, Superficie mq. 4550, Qualità Seminativo, Classe 5, Reddito Dominicale € 10,57, Reddito Agrario € 18,80;**  
**-Foglio 4, Particella 159AA, Superficie mq. 1700, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 5,71, Reddito Agrario € 8,78**  
**-Particella 159AB, Superficie mq. 2622, Qualità Bosco misto, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,90, Reddito Agrario € 0,14;**  
**-Foglio 4, Particella 277AA, Superficie mq. 2296, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 11,86**  
**-Particella 277AB, Superficie mq. 4, Qualità Pascolo, Classe U, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;**  
**-Foglio 5, Particella 1AA, Superficie mq. 860, Qualità Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 7,33, Reddito Agrario € 39,90**  
**-Particella 1AB, Superficie mq. 10300, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 4,89, Reddito Agrario € 58,51;**  
**-Foglio 5, Particella 2AA, Superficie mq. 1000, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 2,84, Reddito Agrario € 4,65**  
**-Particella 2AB, Superficie mq. 2380, Qualità Bosco Misto, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,72, Reddito Agrario € 0,12;**  
**-Foglio 5, Particella 4, Superficie mq. 25680, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 99,47, Reddito Agrario € 145,89;**  
**-Foglio 5, Particella 6, Superficie mq. 19510, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 75,57, Reddito Agrario € 110,84;**  
**-Foglio 5, Particella 7, Superficie mq. 10820, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 41,91, Reddito Agrario € 61,47;**  
**-Foglio 5, Particella 8, Superficie mq. 11960, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 33,97, Reddito Agrario € 55,59;**  
**-Foglio 5, Particella 10, Superficie mq. 10800, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 36,26, Reddito Agrario € 55,78;**

**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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**-Foglio 5, Particella 17AA, Superficie mq. 1000, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 2,84, Reddito Agrario € 4,65 -Particella 17AB, Superficie mq. 19670, Qualità Bosco Alto, Classe U, Reddito Dominicale € 12,19, Reddito Agrario € 6,10; -Foglio 5, Particella 18, Superficie mq. 6290, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 21,12, Reddito Agrario € 32,49; -Foglio 5, Particella 28, Superficie mq. 4620, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 17,90, Reddito Agrario € 26,25; -Foglio 5, Particella 33, Superficie mq. 21710, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 84,09, Reddito Agrario € 123,34; -Foglio 5, Particella 34, Superficie mq. 1210, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 4,06, Reddito Agrario € 6,25; -Foglio 5, Particella 35, Superficie mq. 4320, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 14,50, Reddito Agrario € 22,31; -Foglio 5, Particella 36, Superficie mq. 38270, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 148,24, Reddito Agrario € 217,41; -Foglio 5, Particella 42, Superficie mq. 12410, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 48,07, Reddito Agrario € 70,50; -Foglio 5, Particella 45, Superficie mq. 870, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 3,37, Reddito Agrario € 4,94; -Foglio 5, Particella 46AA, Superficie mq. 700, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 1,99, Reddito Agrario € 3,25 -Particella 46AB, Superficie mq. 160, Qualità Bosco Ceduo, Classe, Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,02; -Foglio 5, Particella 47, Superficie mq. 690, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 2,67, Reddito Agrario € 3,92; -Foglio 5, Particella 70, Superficie mq. 10370, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 40,17, Reddito Agrario € 58,91; -Foglio 5, Particella 71AA, Superficie mq. 205, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 19,13 -Particella 71AB, Superficie mq. 14815, Qualità Bosco Misto, Classe 1, Reddito Dominicale € 1,16, Reddito Agrario € 2,30; -Foglio 5, Particella 72, Superficie mq. 19040, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 63,92, Reddito Agrario € 98,33; -Foglio 5, Particella 73, Superficie mq. 6620, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 18,80, Reddito Agrario € 30,77; -Foglio 5, Particella 76, Superficie mq. 2960, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 11,47, Reddito Agrario € 16,82; -Foglio 5, Particella 98, Superficie mq. 6025, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 23,34, Reddito Agrario € 34,23; -Foglio 5, Particella 101AA, Superficie mq. 200, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,93 -Particella 101AB, Superficie mq. 200, Qualità Area Rurale; -Foglio 5, Particella 125, Superficie mq. 35287, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 136,68, Reddito Agrario € 200,47; -Foglio 5, Particella 127, Superficie mq. 47670, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 184,65, Reddito Agrario € 270,81; -Foglio 5, Particella 130, Superficie mq. 1520, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 5,89, Reddito Agrario € 8,64; ; -Foglio 5, Particella 137, Superficie mq. 2320, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 7,79, Reddito Agrario € 11,98; -Foglio 5, Particella 141, Superficie mq. 30910, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito**

**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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**Dominicale € 103,76, Reddito Agrario € 159,64; -Foglio 5, Particella 143, Superficie mq. 9900, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 38,35, Reddito Agrario € 56,24; -Foglio 5, Particella 154, Superficie mq. 16103, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 62,37, Reddito Agrario € 91,48; -Foglio 5, Particella 155, Superficie mq. 7, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,04; -Foglio 6, Particella 10AA, Superficie mq. 9400, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 36,41, Reddito Agrario € 53,40 -Particella 10AB, Superficie mq. 950, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Reddito Dominicale € 2,70, Reddito Agrario € 4,42; -Foglio 6, Particella 11, Superficie mq. 2230, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 7,49, Reddito Agrario € 11,52; -Foglio 6, Particella 13AA, Superficie mq. 400, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,55, Reddito Agrario € 0,22 -Particella 13B, Superficie mq. 390, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Reddito Dominicale € 2,27, Reddito Agrario € 0,02; -Foglio 6, Particella 15, Superficie mq. 20520, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 79,48, Reddito Agrario € 116,57; -Foglio 6, Particella 16, Superficie mq. 10050, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 38,93, Reddito Agrario € 57,09; -Foglio 6, Particella 17, Superficie mq. 20840, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 69,96, Reddito Agrario € 107,63; -Foglio 6, Particella 18, Superficie mq. 660, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 2,56, Reddito Agrario € 3,75; -Foglio 6, Particella 19, Superficie mq. 12140, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 40,75, Reddito Agrario € 62,70; -Foglio 6, Particella 20, Superficie mq. 4930, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 16,55, Reddito Agrario € 25,46; -Foglio 6, Particella 38, Superficie mq. 7130, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 20,25, Reddito Agrario € 33,14; -Foglio 6, Particella 39, Superficie mq. 3070, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 11,89, Reddito Agrario € 17,44; -Foglio 6, Particella 40, Superficie mq. 3980, Qualità Pascolo, Classe U, Reddito Dominicale € 3,49, Reddito Agrario € 2,06; -Foglio 6, Particella 81, Superficie mq. 4920, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 16,52, Reddito Agrario € 25,41; -Foglio 6, Particella 82, Superficie mq. 22860, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 88,55, Reddito Agrario € 129,87; -Foglio 6, Particella 83, Superficie mq. 10190, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 28,94, Reddito Agrario € 47,36; -Foglio 6, Particella 84, Superficie mq. 13360, Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 37,95, Reddito Agrario € 62,10; -Foglio 6, Particella 85, Superficie mq. 3560, Qualità Seminativo, Classe 5, Reddito Dominicale € 8,27, Reddito Agrario € 14,71; -Foglio 6, Particella 128AA, Superficie mq. 14800, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 57,33, Reddito Agrario € 84,08 -Particella 128AB, Superficie mq. 1035, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 3,47, Reddito Agrario € 5,35; -Foglio 6, Particella 147, Superficie mq. 1300, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 5,04, Reddito Agrario € 7,39.**

**Per complessivi ha 67.62.09;**

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

2. Fabbricato colonico ed accessorio agricolo - Fabbricato colonico su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto; privo di utenze, infissi, con divisori del piano primo demoliti. Piano terra superficie mq. 109, altezza m. 3; piano primo mq. 95 e pianerottolo coperto di mq. 14, altezza m. 2,82; piano sottotetto mq. 95. Accessorio agricolo in muratura. Superficie mq. 43. Solaio di copertura in laterizio armato con manto di tegole tipo marsigliese e copertura piana. Accessorio privo di infissi, avvolto da vegetazione spontanea. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 4, Particella 160, Categoria F/2;**

3. Fabbricato ex stalla per bovini; superficie mq. 570. - Struttura portante in cemento armato, con tamponatura con blocchi di tufo. Copertura ad una falda con lastre ondulate di lamiera sorrette da pali e travatura in ferro. La stalla è suddivisa in senso longitudinale in due zone poste a differente quota: a nord area posta al piano di campagna destinata alla stabulazione, delimitata a sud dalla mangiatoia. A sud si ha la corsia di foraggiamento posta ad una quota superiore con all'estremità est ed ovest due porte in ferro e lamiera necessarie per le operazioni di alimentazione del bestiame. Prospetto sud con lastre ondulate in vetroresina, ancorate a strutture metalliche, aventi la funzione di parziale tamponatura delle aperture. Condizioni manutentive mediocri. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 4, Particella 276, Categoria D/10, R.C. € 1.622,00;**

4. Fabbricato colonico su tre livelli – Contrada Castellarso Tenna n.26 – piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto. Fabbricato privo di utenze. Non sono presenti infissi esterni ed interni. Il piano terra è invaso dal fango. Superfici lorde: piano terra mq. 137; piano primo mq. 100; piano secondo/sottotetto mq. 100; terrazzo e balcone mq. 40 al piano primo. Solaio di copertura in laterizio armato con manto di tegole tipo marsigliese. L'immobile è privo di impianto idrico ed elettrico. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 126, Sub 2, Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 11,0 vani, Superficie Catastale Totale mq. 230, R.C. € 170,43;**

5. Fabbricato ex stalla – Contrada Castellarso Tenna n. 26 - posto in aderenza al prospetto est del sub. 2. In condizioni statiche precarie con profonde lesioni sul prospetto nord ed est. Superficie mq. 109; altezze al colmo m 4,70, ai lati m 8,60. Copertura con falda arcuata e manto di tegole tipo marsigliese. Assenti infissi ed impianti. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 126, Sub 3, Categoria F/2;**

6. Accessorio agricolo in condizioni statiche precarie costituito da una stalla e da un forno. Superficie mq. 60. Solaio di copertura in laterizio armato con manto di tegole tipo marsigliese. Due locali al piano sottostrada inagibili. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 126, Sub 4, Categoria F/2;**

7. Villino – Contrada Castellarso Tenna snc - su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Piano terra mq. 98: portico su porzione lato est di mq. 12. Accesso con portoncino su prospetto nord fabbricato. Piano terra: ingresso, locale uso studio, bagno, salone, cucina. Infissi esterni finestre in legno con vetrocamera; persiane in alluminio con lamelle orientabili. Pavimento in marmo. Bagno con sanitari presenti ma da montare. Muri e divisori non intonacati. Impianto elettrico e di riscaldamento a termosifoni predisposti. Impianto idraulico realizzato.

## 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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

Piano primo m 286: raggiungibile mediante scala interna; vano scala con quattro lucernari in vetrocemento e vetrate. Pianerottolo che immette ad un corridoio su cui si affacciano: un bagno e n. 3 camere da letto. Bagno con vasca idromassaggio e doccia; presenti sanitari non montati. Rivestimento con mattonelle in monocottura. Altri due bagni interni a due camere da letto con piastrelle dei pavimenti e delle pareti in opera. L'impianto idraulico dei bagni è predisposto così come quello elettrico ed il riscaldamento. Camera da letto con locale ad uso armadio/ripostiglio. Infissi esterni ed interni in legno con vetrocamera per le finestre; persiane in alluminio con alette orientabili. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 75, Sub 5, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 9,0 vani, Superficie Catastale Totale mq. 174, R.C. € 371,85;**

8. Accessorio - Contrada Castellarso Tenna snc - in corso di costruzione, unico locale di mq. 75 con aperture sui quattro lati costituite: porte sui lati nord, sud ed ovest; finestre sul lato ovest; tre ampie aperture sul lato est. Altezze: al colmo m. 4,17; ai lati m. 2,75 e m. 3,87. Piccolo portico sul lato est. Locale allo stato grezzo. Copertura a capanna con pendenze diverse, in lastre di c.a. e manto di coppi. Gronde in rame. Intonacato esternamente con riquadrature in mattoncini in corrispondenza delle aperture (finestre, porte, colonne grandi aperture). **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 75, Sub 2, Categoria F/3;**

9. Accessorio - Contrada Castellarso Tenna snc - in corso di costruzione, unico locale di mq. 75 con aperture sui quattro lati: porte sui lati nord, sud; finestre sul lato est; tre ampie aperture sul lato ovest. Altezze: al colmo m. 4,17; ai lati m. 2,75 e m. 3,87. Piccolo portico sul lato ovest. Locale allo stato grezzo. Copertura a capanna con pendenze diverse, in lastre di c.a. e manto di coppi. Gronde in rame. Intonacato esternamente con riquadrature in mattoncini in corrispondenza delle aperture (finestre, porte, colonne grandi aperture). **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 75, Sub 3, Categoria F/3;**

10. Accessorio - Contrada Castellarso Tenna snc – composto da: struttura addossata a parte del prospetto ovest del sub. 5, formata da pali di legno. copertura e tamponatura con lastre di lamiera zincata ondulata; superficie mq. 51,28; altezza m. 3,00; manufatto in muratura in precarie condizioni statiche, avvolto da specie arbustive rampicanti. Superficie mq. 42,30; altezze al colmo m. 3,60; al lato m. 2,20 e m. 2,62. Copertura con travi in legno, a capanna, con manto di coppi, crollata ad ovest. Fessurazioni passanti su muri perimetrali. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5 Particella 75, Sub 4, Categoria F/4;**

11. Immobili e manufatti – Contrada Castellarso Tenna – costituiti da: Capannoni per allevamento suini da ingrasso n. 2 - Corpo A: superficie singolo capannone mq. 1.457; altezze al colmo m. 5,25; laterale m. 2,90. Capannoni prefabbricati della ditta PAVER Spa, anno costruzione 2004. Struttura portante in pannelli in calcestruzzo coibentati. Copertura con tetto ventilato in pannelli presagomati in polistirene e manto di tegole in cemento. Ventilazione naturale con finestre movimentate mediante centralina elettronica e sensori termici. Cupolino sulla volta per regolazione del flusso d'aria mediante farfalla. Ciascun capannone ha due reparti, ogni reparto ha n. 36 box multipli con transenne e trogoli in acciaio inox, grigliato totale, capacità di accasamento

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

di 700 suini/settore. Alimentazione con broda mediante sistema computerizzato (Big Dutchmann) direttamente nei trogoli. Allontanamento delle deiezioni con sistema "VACUM".

Fienile - Corpo B: superficie mq. 416; altezze al colmo m. 5,80, laterale m. 4,50. Struttura portante con travi in ferro a doppia T in numero complessivo di 18. Copertura a capanna con lastre in Eternit. Fabbricato rurale su due livelli - Corpo C: piano terra ad uso magazzino, depositi, ex stalla, locale tecnico; piano primo ad uso abitazione. Piano terra di mq. 316, locali ad uso rimessa, tecnico, ex stalla. Lato sud: locale rimessa, dimensioni interne m. 6,33 x m. 6,33; altezza m. 4,10. Tetto a capanna con travi in legno, copertura con manto di coppi. Pavimento in battuto di cemento. Porta di accesso dall'esterno in lamiera, basculante. Impianto elettrico non a norma. Centrale termica - caldaia a gasolio - dimensioni interne m. 6,0 x m. 4,05; altezza m. 2,80, accessibile tramite porta in legno posta sulla parete est del locale rimessa. Pavimento in battuto di cemento. Finestra su lato nord in ferro. Ripostigli n. 3: accessibili uno dal lato ovest e n. 2 dal lato nord. Locale uso rimessa e magazzino, accesso da lato sud tramite porta in legno, formato da due locali con pavimento in battuto di cemento: dimensioni interne di ciascuno dei due locali m. 2,80 x m. 4,09; altezza m. 2,70. Ripostiglio accessibile da ingresso ad unità abitativa e dalla ex stalla; dimensioni interne m. 4,20 x m. 2,90; altezza m. 2,88. Pavimento in battuto di cemento; porte di accesso in legno e in alluminio e vetro. Ex stalla suddivisa in due ambienti: m. 16,50 x m. 5,04 e m. 8,57 x m. 4,32; altezza m. 3,10. Porte di accesso in legno su lato sud e nord; finestre in ferro. Pavimento in battuto di cemento e grigliato in cemento. Presente impianto elettrico non a norma. Piano Primo abitazione - superficie mq. 250, accessibile con scala interna in graniglia. Composto da: ingresso, un salone, tre camere, una cucina, un ripostiglio, un antibagno, un bagno, un corridoio. Pavimenti in graniglia ad eccezione di porzione del salone e del disimpegno con parquet in legno. Porte in legno e finestre in legno con vetro semplice. Bagno con pavimento in monocottura, con doccia e boiler elettrico per acqua calda. Tubazioni acqua esterne. Impianto elettrico abitazione con canalina esterna, non a norma. Impianto di riscaldamento a gasolio con radiatori e camino ad aria calda. Infiltrazioni d'acqua dal tetto in tutti i locali ad eccezione del salone. Fessurazioni su tramezzi. Terrazzo su prospetto sud, di mq. 10,50 accessibile da portafinestra del salone. Pesa a ponte - Corpo D: composta da un casotto e dal sistema di pesatura. Casotto mq. 8,75; altezza m. 2,53, in pannelli plastici coibentati. Sistema di pesatura dimensioni m. 18 x m. 3. Edificio su due livelli piani terra e primo - Corpo E: Piano terra di mq. 100 suddiviso in due vani con differente destinazione. 1) Locale ad uso ufficio e cucina per alimentazione allevamento suini; dimensione interna complessiva m. 6,30 x m. 7,90; altezza m. 2,88; accesso su prospetto nord. Pavimento in gres, infissi interni ed esterni in PVC con vetrocamera. Impianto elettrico a norma. 2) Vano ad uso spogliatoio; dimensioni m. 7,84 x m. 4,25; altezza m. 2,88, accessibile tramite due ingressi uno su prospetto nord l'altro su quello sud. Gli infissi interni ed esterni in PVC, con finestre e porte esterne con vetrocamera. Pavimento in gres; mattonelle in monocottura su pareti per altezza m. 2,30. Suddivisione interna: n. 2 antibagno e bagni con doccia; n. 3 spogliatoi; n. 1 locale lavanderia; n. 1 corridoio. Riscaldamento con caldaia - nel locale lavanderia - e termosifoni. Piano Primo di mq. 100:

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

raggiungibile mediante una scala esterna sul prospetto nord. Si ha: un ingresso, n. 3 stanze, una cucina, un antibagno ed un bagno. Infissi esterni in legno. Porte interne in legno. Pavimento in graniglia, in monocottura nel bagno ed antibagno. Impianto elettrico con canalina esterna non a norma. Riscaldamento con caldaia a gas GPL nell'antibagno, radiatori; impianto integrato con stufa a pellet collegata ai radiatori. E' presente un camino all'ingresso. Tetto a capanna, copertura con coppi. Trincea per insilati - Corpo F: in disuso ed in condizioni statiche precarie, con fratture su tutte le pareti. Superficie m2 187. Strutture a servizio allevamento suini - Corpo G: vasca di prima raccolta reflui zootecnici in c.a., dimensioni m. 5 x m. 8; altezza m. 6 con pompa di aspirazione per invio refluo o all'impianto di separazione solido-liquido a vite o direttamente alle vasche. Concimaia in calcestruzzo armato per raccolta frazione solida, chiusa su tre lati, di dimensioni m. 20 x m. 8; altezza massima alle pareti m.6. Due vasche di raccolta reflui circolari - ditta PAVER – costituite da componenti modulari in calcestruzzo armato stabilizzati. Dimensioni di ogni vasca: diametro interno m. 22,30; altezza massima pareti m. 5; capacità mc. 640 cadauna. **Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Piceno Foglio 5, Particella 112, Sub 2, Categoria D/10, R.C. € 15.054,00;**

12. Impianti ed attrezzature relative all'allevamento di suini - Cucina per preparazione broda per suini, composta da n. 2 vasche d'acciaio q. 44/cad e n. 1 vasca l. 2000; quadri elettrici, tubazioni, pompe, sistema computerizzato di controllo; silos per mangime n. 6 capacità q. 160/cadauno; sistema di ventilazione dei capannoni allevamento (sistema apertura, cablaggi ed infissi); allestimento interno capannoni allevamento (box multipli con transenne in acciaio, trogoli e tubazione alimentazione); pompa aspirante primo accumulo reflui, separatore solido/liquido a vite reflui, tubature.

**PREZZO BASE Euro 2.754.800,00 (Euro Duemilionesettecentocinquantaquattromilaottocento/00)**  
**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 2.066.100,00 (Euro Duemilionesessantaseimilacentocinquantasei/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, decurtata la somma di Euro 200,00 quale costo corrispondente per l'acquisizione della Attestazione di Prestazione Energetica, come previsto per gli immobili di cui alla normativa vigente e di cui alla Ordinanza di Delega.**

**Tutto il Lotto risulta occupato da Affittuario con contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza in data 28/02/2025.**

### **TITOLI ABITATIVI-URBANISTICI**

Le seguenti unità immobiliari descritte al catasto fabbricati sono state realizzate in epoca anteriore al 1967, sulla base delle caratteristiche architettoniche delle stesse:

- foglio n. 4 part.III n. 160 – fabbricato colonico ed accessorio agricolo;
- foglio n. 5 part.III n. 126 sub. 2 – fabbricato colonico;
- foglio n. 5 part.III n. 126 sub. 3 – accessorio agricolo, ex stalla;
- foglio n. 5 part.III n. 126 sub. 4 – accessorio agricolo – forno ed ex stalla;
- foglio n. 5 part.III n. 112 sub. 2 – Corpo C – fabbricato colonico;
- foglio n. 5 part.III n. 112 sub. 2 – Corpo E – fabbricato colonico.

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

La documentazione urbanistica, relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, viene di seguito descritta:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 01 del 01/03/1997 (pratica edilizia n° 17 del 1996) rilasciata dal Comune di Belmonte Piceno per lavori di tamponatura fienile, formazione di pavimento appoggio nuovi fabbricati a silos ed esistenti su terreno individuato in via Castellarso Tenna al foglio catastale n. 5 con la particella n. 24 (oggi foglio n. 5 part.lla 112 sub 2 CORPO B).

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 10/97 del 12/07/1997 (pratica edilizia n°05/97 del 1997) rilasciata dal Comune di Belmonte Piceno per lavori di tamponatura fienile, formazione di pavimento appoggio nuovi fabbricati a silos ed esistenti, Variante alla concessione edilizia n. 01/97 del 01/03/1997 – Destinazione d'uso fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli, identificato oggi al catasto al foglio n. 5 con la particella 112, ex part.lle 21 e 24. Si precisa che detta variante si riferisce a manufatti oggi demoliti.

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 15/99 del 20/08/1999 (pratica edilizia n° 03/99) rilasciata dal Comune di Belmonte Piceno per eseguire nel terreno distinto al foglio n. 5 con la particella n. 75 lavori di Ristrutturazione di fabbricati ad uso rimessa attrezzi e macchine agricole (oggi particella 75 sub 2 e sub 3).

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 43 del 01/08/2002 (pratica edilizia n° 10/02) rilasciata dal Comune di Belmonte Piceno per eseguire sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 5 mappali 112-113 (oggi particella 112 sub 2 CORPO A), ubicato in località Castellarso Tenna, lavori di Ristrutturazione edifici ad uso allevamento (variante alla Concessione edilizia n° 34 del 31/01/2002).

-PERMESSO DI COSTRUIRE N.02 del 28/08/2003 (pratica edilizia n° 18/02) rilasciato dal Comune di Belmonte Piceno per eseguire sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 5 part.lle 112-113-116, (oggi particella 112 sub 2 CORPO A e CORPO E piano terra) ubicato in località Castellarso Tenna, lavori di Ristrutturazione edificio ad uso allevamento (variante alla Concessione edilizia n° 43 del 01/08/2002).

-PERMESSO DI COSTRUIRE N.03 del 28/08/2003 (pratica edilizia n° 15/02) rilasciato dal Comune di Belmonte Piceno per eseguire sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 5 part.lla 75, ubicato in località Castellarso Tenna, lavori di Ristrutturazione di fabbricati ad uso rimessa attrezzi e macchine agricole (variante alla Concessione edilizia n° 15/99 del 20/08/1999). Attualmente detti immobili sono indentificati al catasto fabbricati al foglio n. 5 con le particelle nn. 75 sub 2 e 75 sub.3.

-PERMESSO DI COSTRUIRE N.03 del 15/01/2004 (pratica edilizia n° 04/03) rilasciato dal Comune di Belmonte Piceno per eseguire sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 5 part.lla 20, ubicato in località Castellarso Tenna, lavori di Rimozione rudere ex chiesa.

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA Protocollo n. 530 del 04/03/2004 su immobile descritto al catasto terreni al foglio n. 5 con le part.lle nn. 111-112-115-116-122 per l'esecuzione dei lavori Realizzazione di cancellate e sbarre di chiusura ingressi di area adibita ad allevamento; installazione di pesa con relativo box (oggi particella 112 sub 2 CORPO D) ; messa a dimora di arbusti per formazione di siepe, di recinzione e alberi (prescrizioni C.E. n. 2521/02).

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

-RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' Protocollo n. 621 del 15/03/2004 su immobili identificati al catasto al foglio 5 con la particelle n. 112 – 113 – 116 (oggi particella 112 sub 2 CORPO A e CORPO G) adibiti ad allevamento suini (costruzione di n° 2 fabbricati ad uso allevamento suini e relativi accessori).

-DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI Protocollo n. 3059 del 10/12/2004 (pratica edilizia n. 2004/01 C) relativa all'immobile identificato in catasto al foglio 5 con le particelle nn. 75-96, Fabbricato accessorio all'abitazione costruito in aderenza. Detto immobile è oggi descritto al catasto fabbricati al foglio n. 5 con la particella n. 75 sub. 4. Concessione in sanatoria relativa a dette opere mai rilasciata.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Dott. Agr. Mario Piersantelli depositata in data 13 ottobre 2023, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto e per ogni migliore descrizione dei beni immobili. Perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

**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,

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

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.

### **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](http://www.spazioaste.it), 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](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. **L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (entro le ore 12:00 del 2 DICEMBRE 2024), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

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.;

- se l'offerente è 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:**

- 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;

## 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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

- 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. 146/2019 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico, 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;
- 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 minorenni, 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,**

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**accesso 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 € 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](http://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).

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **9 DICEMBRE 2024 ore 10:00**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

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 9 DICEMBRE 2024 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 11 DICEMBRE 2024 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 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.

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

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 effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante *email* e *sms* o con modalità telematiche mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

-Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

-Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

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

-Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita 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**

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**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.** Segnerà, 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);
- 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, 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

## **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](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte del Creditore Procedente ovvero di Creditore intervenuto, muniti di credito avente natura fondiario, si rinvia a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni al paragrafo VIII della Ordinanza di Delega che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astalegale.net](http://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 nella Relazione Peritale;**
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso e nell' 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.**

### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso lo studio sito 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, n. 35, 60030 Monsano (AN), Tel. 0731/ 60914 - 605180 – 605542, E-mail per richiesta visite: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), Portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

Il Professionista Delegato  
Avv. Emanuele Intorbida