

**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 DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 69/2011**  
**Giudice Dott.ssa Milena Palmisano – Delegato Avv. Emanuele Intorbida**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**Modalità telematica - Gara Sincrona Mista**

Il sottoscritto Avv. Emanuele Intorbida delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

**AVVISA**

**che il giorno 13 DICEMBRE 2024 a partire dalle ore 10:00 presso lo studio legale sito in Fermo, Via G. Orsolini, n. 37, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, con modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA, dei seguenti immobili**

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM), Viale S. Antonio/Via Lombardia, costituito da garage. Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato che sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, principalmente ad uso residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico. L'unità immobiliare in oggetto, descritta al Catasto Urbano del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 217, sub 15, categ. C/6, classe 4, consistenza 380 mq, rendita € 549,51, piano S1;

Il fabbricato si compone di due accessori entrambi composti da unico vano non collegato al vano principale ma con accesso dal piazzale esterno, il primo sviluppa una superficie commerciale di 6,40 mq, il secondo sviluppa una superficie di 1,40 mq usato per impianti e serbatoi probabilmente ad uso dei locali superiori. Il lotto risulta libero. Il bene deve essere sgombrato da materiali o oggetti depositati.

**PREZZO BASE LOTTO 1 – EURO 33.750,00 (Euro Trentatremilasettecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a EURO 25.312,50 (Euro Venticinquemilatrecentododici/50) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM), Viale S. Antonio/Via Lombardia, costituito da negozio. Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato che sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra principalmente ad uso residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico.

L'unità immobiliare in oggetto, descritta al Catasto Urbano del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 217, sub 16, categ. C/1, classe 3, consistenza 169 mq, rendita € 2.784,27, piano Terra. Il lotto risulta libero.

**PREZZO BASE LOTTO 2 – EURO 27.421,87 (Euro Ventisettemilaquattrocentoventuno/87)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a EURO 20.566,40 (Euro Ventimilacinquecentosessantasei/40) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO QUATTRO**

Diritti di piena proprietà sulla quota di 5/8 di un terreno residenziale, ex immobile demolito con Ordinanza, sito nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM), Via Traversa degli Agli n. 2. Risulta un lotto di terreno residenziale libero e recintato con rete rossa da cantiere della superficie di 150 mq. Il lotto è prospiciente uno slargo ed una via pubblica nel centro storico del Comune.

**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

L'unità immobiliare in oggetto, descritta al Catasto Urbano del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 14, particella 73, categ. A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 171,98, piano S1-T-1. L'immobile sopra descritto risulta ad oggi demolito, rimane il lotto edificabile libero.

**PREZZO BASE LOTTO 4 – EURO 4.176,56 (Euro Quattromilacentosettantasei/56)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a EURO 3.132,42 (Euro Tremilacentotrentadue/42) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO CINQUE**

A) Diritti di piena proprietà Terreno Agricolo, sito in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 1.170,00 mq, di forma irregolare, prevalentemente incolto e a boscaglia, non accessibile, con una pendenza circa 50%, con buona esposizione ed illuminazione.

Appezzamento di terreno in oggetto, descritto al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 171, qualità/classe seminativo arboreo 3, superficie 1.170, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale € 4,23.

B) Diritti di piena proprietà Terreno Agricolo, sito in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 2.300,00 mq, di forma irregolare, prevalentemente incolto e a boscaglia, non accessibile, con una pendenza di circa 50%, con buona esposizione ed illuminazione.

Appezzamento di terreno in oggetto, descritto al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 74, qualità/classe seminativo 4, superficie 2.300, reddito agrario 11,28 €, reddito dominicale € 7,13.

C) Diritti di piena proprietà Terreno Agricolo, sito in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 9.170,00 mq, di forma irregolare, prevalentemente incolto e a boscaglia, non facilmente accessibile, con una pendenza circa 50%, con buona esposizione ed illuminazione. Appezzamento di terreno in oggetto, descritto al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 148, qualità/classe seminativo arboreo 4, superficie 9170, reddito agrario 44,99 €, reddito dominicale € 28,42.

D) Diritti di piena proprietà Terreno Agricolo, sito in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 7.795,00 mq, di forma irregolare, prevalentemente incolto e a boscaglia, non facilmente accessibile, con una pendenza circa 50%, con buona esposizione ed illuminazione.

Il terreno ricade principalmente in zona E agricola e per una parte in zona B di completamento ma non è possibile l'edificazione perché terreno con pendenza superiore 40%. Appezzamento di terreno in oggetto, descritto al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio n. 8, particella 203, qualità/classe seminativo arboreo 3, superficie 7795, reddito agrario 42,27 €, reddito dominicale € 28,18. Il lotto risulta libero.

**PREZZO BASE LOTTO 5 – EURO 8.606,25 (Euro Ottomilaseicentosei/25)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a EURO 6.454,68 (Euro Seimilaquattrocentocinquantaquattro/68) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO SEI**

**-BENE SEI:** Diritti di piena proprietà su Terreni Residenziali, siti in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 3.730,00 mq.

Terreni prevalentemente incolti, di forma irregolare, principalmente pianeggianti con accesso dalla strada provinciale 72, di forma irregolare, si prestano ad essere accorpati in un'unica particella in quanto essendo localizzati in zona B di completamento grazie alla consistenza della loro superficie si può sviluppare una volumetria maggiore anche al fine di sfruttarne al meglio le potenzialità edificatorie.

## 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

Appezamenti di terreni, descritti al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli e così identificati:

- Foglio n. 8, particella 195, qualità/classe seminativo arborato 2, superficie 240, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale € 1,05.
- Foglio n. 8, particella 349, qualità/classe seminativo arborato, superficie 1930, reddito agrario 11,46 €, reddito dominicale € 8,47.
- Foglio n. 8, particella 352, qualità/classe incolto produttivo, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale € 0,01.
- Foglio n. 8, particella 140, qualità/classe seminativo arborato 2, superficie 1530, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale € 6,72.

Il lotto risulta libero.

**-BENE SETTE:** Diritti di piena proprietà Terreni in fascia di rispetto stradale non edificabili, siti in Monte San Pietrangeli, Strada Provinciale n. 72 della superficie commerciale di 570,00 mq. Terreni incolti senza possibilità edificatoria né produttiva agricola, di forma regolare e piantumati a boscaglia spontanea, accessibili dalla strada provinciale.

Appezamenti di terreni, descritti al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli e così identificati:

- Foglio n. 8, particella 112, qualità/classe seminativo arborato 3, superficie 540, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale € 1,95.
- Foglio n. 8, particella 198, qualità/classe seminativo arborato 3, superficie 30, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale € 0,11.

**-BENE OTTO:** Diritti di piena proprietà Terreni agricolo, sito in Monte San Pietrangeli della superficie commerciale di 130,00 mq.

Appezamento di terreno, descritto al Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietrangeli e così identificati:

- Foglio n. 16, particella 5, qualità/classe seminativo 3, superficie 130, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale € 0,47.

**PREZZO BASE LOTTO 6 – EURO 81.843,75 (Euro Ottantunomilaottocentoquarantatre/75)  
Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a EURO 61.382,81 (Euro Sessantunomilatrecentoottantadue/81) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

### URBANISTICA

Relativamente al LOTTO UNO: L'unità immobiliare sopra descritta ricade in zona B di completamento.

- Licenza edilizia n. 13/1977 rilasciata per lavori realizzazione palazzina. Prot. 24/66.

Lo stimatore nella perizia di stima precisa che il fabbricato in oggetto è urbanisticamente conforme, ma precisa di aver rilevato le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante permesso a costruire in sanatoria ed accertamento doppia conformità con un costo di regolarizzazione di circa € 3.500,00;
- Diversa distribuzione interna non presenza di vani di servizio. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica docfa di variazione catastale con un costo di regolarizzazione di € 1.500,00.

Relativamente al LOTTO DUE: L'unità immobiliare sopra descritta ricade in zona B di completamento.

- Permesso a costruire in sanatoria n. 0005261, presentata il 13/08/2005 con il n. 4538 di protocollo, rilasciata il 11/10/2006 con il n. 0005261 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso a costruire in sanatoria per abusi edilizi ed opere realizzate senza licenza edilizia o concessione.

## **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

- Variante a concessione edilizia n. 29/1984, rilasciata il 20/07/1984, agibilità non ancora rilasciata. Nella perizia di stima precisa che il fabbricato in oggetto è urbanisticamente conforme, ma rileva le seguenti difformità:

- Allo stato attuale risulta un blocco vani per magazzino e wc non presente nell'ultimo atto abilitativo e non è presente un muro divisorio interno. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con un costo di regolarizzazione di circa € 3.500,00;

Relativamente al LOTTO QUATTRO: L'unità immobiliare sopra descritta ricade in zona A Centro Storico.

- Nessuna pratica edilizia agli atti. Il bene risulta ad oggi demolito con Ordinanza del n. 28 del 19/09/1997. Ordinanza n. 14 del 24/03/1999 ed Ordinanza n. 33 del 20/08/2015, per lavori di messa in sicurezza del fabbricato. Nella perizia di stima si precisa che il fabbricato in oggetto rileva le seguenti difformità: - Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica *pregeo*, pratica *docfa* per accatastamento ai terreni. Il CTU nella perizia di stima non ha provveduto alla variazione catastale in quanto vigente programma di fabbricazione prevede la possibilità di ricostruire l'immobile demolito con lo stesso sedime e il nuovo piano regolatore che il Comune sta predisponendo, in fase progettuale, potrebbe dare dei parametri diversi. - I costi di regolarizzazione per eventuale futuro aggiornamento sono di circa € 1.200,00.

Relativamente al LOTTO CINQUE: Lo stimatore, nella perizia di stima non ha rilevato difformità.

Relativamente al LOTTO SEI (BENI SEI – SETTE – OTTO): Lo stimatore, nella perizia di stima non ha rilevato difformità.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastali, si rimanda alla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Cinzia Guarnieri del 26/08/2029, 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 ovvero completa descrizione dei beni. 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.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47 e dall'art. 46 D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

### **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

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.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **(Gara Sincrona Mista)**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio sito in Fermo, alla Via Orsolini n. 37, oppure in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA).

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Ai fini della partecipazione alla gara,

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE**

(1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (12 DICEMBRE 2024) presso lo studio sito in Fermo, località Campiglione, via Orsolini n. 37 previo appuntamento telefonico ai recapiti di cui in intestazione;

**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

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, a cura del ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente-, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito;

(3) l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l'offerta che dovrà essere presentata in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;**

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione;**

- l'importo della cauzione prestata, **che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, dovranno essere allegati e pertanto inseriti nella medesima busta, **una per ogni lotto**, contenente l'offerta:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva "ES.IMM. 69/2011 R.G.E. TRIB FERMO LOTTO N....." per un importo pari **ALMENO al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta

## **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

elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell’articolo 569 terzo comma c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza o se l’offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nella ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, **le credenziali per l’accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

### **GARA SINCRONA MISTA**

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita sopra indicato; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

## **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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. 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.

### **Modalità di 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000,00.**

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. 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. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. 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 alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero per dare atto che l'asta è andata deserta.

## **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

### **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 (comunque entro il termine di gg. 120) - 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 versamento del 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, salvo il diritto al maggior danno. 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, 4° 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 sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

### **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); 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); 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

**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

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.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) 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 del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

d) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari. A norma dell'art 46 DPR 6.06.2001 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.

f) 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 sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

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

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D. lgs n. 385/93 ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro

**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

120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

B) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

Per ogni ulteriore informazione ovvero precisazione relative alla presente vendita, ci si riporta espressamente a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'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 espressamente previsto nel presente Avviso di Vendita, 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, 576 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. 0734/224523) 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