

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

PROC. 1006/2013 R.G.

**GIUDICE DR.SSA LUCIA ROCCHI – DELEGATO AVV.EMANUELE INTORBIDA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

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 **4 MARZO 2025 alle ore 10,00** presso lo studio sito in Fermo, Via G. Orsolini, n. 37, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili

LOTTO 21:

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terra di complessivi mq. 1.220 in Montegranaro, via Elpidiense Sud, descritto in N.C.T. di detto comune al foglio 16, particelle:

- 1149, di mq. 278, area rurale
- 1151, di mq. 912, seminativo, cl. 3, R.D. € 3,77, R.A.€ 4,95
- 693, di mq. 30, area rurale.

Sul suddetto lotto, da molto più di venti anni, viene esercitata servitù di passaggio con qualsiasi mezzo, a vantaggio delle unità immobiliari che compongono l'edificio esistente su parte della particella 50 per poter raggiungere la centrale termoelettrica di proprietà condominiale dell'edificio stesso; non vi è possibilità di altro passaggio.

Confini: Part. 357, Via Elpidiense Sud, part. 50, Partt. 1080 e 1081, s.a.

PREZZO BASE Euro 33.412,50 (Euro Trentatremilaquattrocentododici/50)

**OFFERTA MINIMA: 75% DEL PREZZO BASE Euro 25.059,37
(Euro Venticinquemilacinquantanove/37)**

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto. Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base. 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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Le Particelle 1149, 1151 e 693 ricadono in parte in zona destinata a sede stradale e in parte a zona "B" residenziale di completamento (art. 38 delle N.T.A.). Nello specifico le Particelle nn. 1149 e 1151 ricadono in zona "B" residenziale di completamento, mentre la Particella n. 693 ricade su viabilità "strada di uso pubblico". Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Ing. Maurizio Diomedes del 21/10/2017, 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, perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

AVV. EMANUELE INTORBIDA

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

(1) Le offerte potranno essere presentate in modalità tradizionale in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (3 MARZO 2025) presso lo studio legale sito in Fermo, via Orsolini n. 37 previo contatto telefonico ai recapiti: 0734/224523-0734/012120: lo studio è aperto tutti i giorni dalle ore 16.00 alle ore 20.00 ed il giorno precedente l'asta solo la mattina dalle ore 9.00 alle 12.00);

(2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto non dovrà esserci alcuna indicazione. A cura del ricevente, dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente-, il numero della procedura, il nome del Giudice Dell'Esecuzione 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 $\frac{1}{4}$;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (fatto salvo il diverso termine indicato al paragrafo g);

- 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 contenente l'offerta:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura (**RG N. 1006/2013 TRIB. FERMO LOTTO 21**) 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;

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'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.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI** sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla presentazione.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

La gara 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 del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario 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.

Il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudica definitivamente il lotto ovvero darà 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

**MODALITA' 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 a pena di decadenza fatto salvo quanto indicato nel successivo paragrafo di cui alla lettera g), dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Questo, 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.

Il Delegato provvederà alla trasmissione di suddetta richiesta al Giudice dell'Esecuzione

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 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.

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

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 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) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** 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 unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, 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.

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

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo

g) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario 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 soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) 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.

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 o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

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.

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

PUBBLICITÀ

Il presente Avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione e sul sito del Tribunale di Fermo, unitamente . all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso lo studio in Fermo, Via G. Orsolini, n. 37 (Tel. 0734224523) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Intorbida