

AVV. EMANUELE INTORBIDA

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESCUZIONE IMMOBILIARE N.121/2019 R.G.E.
CON RIUNITA LA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2019 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

Il sottoscritto Avv. Emanuele Intorbida, con studio in Torre San Patrizio, Via G. D'Annunzio, n. 7, nominato con ordinanza del 4 Marzo 2025 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. 121/2019 R.G.E. con riunita la procedura esecutiva immobiliare N. 172/2019 R.G.E.,

AVVISA

che il giorno **24 GIUGNO 2026 alle ore 10:00**, presso lo studio sito in Fermo, Via G. Orsolini n. 37, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili situati nel Comune di Montegranaro (FM), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su di terreno composto da n° 3 particelle catastali confinanti tra loro, sito a Fermo in C.da San Girolamo. Le 3 particelle formano un appezzamento omogeneo di terreno, ubicato sul versante posto tra la strada comunale Montonese a sud e la strada vicinale vecchia Montonese a nord, a circa 2 Km dalla località Capparuccia di Ponzano di Fermo, e a circa 5 Km dalla città di Fermo, è raggiungibile dalla strada comunale Montonese, posta a valle dell'appezzamento e dalla strada comunale vecchia Montonese, posta a monte. Ha esposizione a sud e giacitura in notevole declivio. Attualmente la coltivazione prevalente è ad uliveto, con porzioni di vegetazione selvaggia (sterpaglie e piante spontanee), in particolare nell'area adiacente alla strada vicinale vecchia Montonese. Si può valutare, nell'insieme, la superficie di terreno non coltivabile senza un'importante opera di bonifica, in circa mq 4.000.

L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Terreni del Comune di Fermo: -Foglio 94, Particella 2 - vigneto di ha 00.14.50 (mq 1.450), reddito Dominicale Euro 7,49, reddito Agrario Euro 6,74; - Foglio 94, Particella 136 - semin arbor di ha 01.39.00 (mq 13.900), reddito Dominicale Euro 50,25, reddito Agrario Euro 71,79; - Foglio 94, Particella 143 - semin arbor di ha 00.12.60 (mq 1.260), reddito Dominicale Euro 4,56, reddito Agrario Euro 6,51.

PREZZO BASE Euro 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00)

- Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 31.500,00 (Euro Trentunomilacinquecento/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su opificio composto da un capannone ai piani Seminterrato Uno e Terra e da uffici posti al piano terra di un edificio adiacente al capannone, tutti siti a Fermo in C.da San Girolamo. L'unità è dotata di ampia corte parzialmente recintata e da considerarsi comune con l'unità di cui al Lotto Tre. L'opificio è composto da due distinti edifici, il principale, l'opificio vero e proprio, è composto da un capannone al piano terra di mq lordi 1.830,00, e da un magazzino-rimessa posto al piano seminterrato, di mq lordi 250,00; il secondo, antistante l'ingresso principale del capannone, in cui, al solo piano terra, ove erano ubicati gli uffici dell'azienda, che sviluppa una superficie lorda di Mq 81,00 e quella utile netta di Mq 65,00. L'immobile sviluppa una superficie lorda vendibile, comprensiva del piano seminterrato, di mq 2.080,00 ed una superficie netta calpestabile di mq 2.016,00. Avendo, l'immobile, una copertura a doppia falda inclinata a vista, l'altezza interna varia da un minimo di ml 4,10, misurata all'intersezione della falda con le pareti nord e sud, e massima di ml 5,60, misurata all'intradosso del colmo, mentre il piano seminterrato sviluppa un'altezza, all'intradosso del solaio piano, di ml 4,40. Nel dettaglio, il piano terra dell'opificio misura una superficie utile di mq 1.776, di cui mq 95 utilizzati da locali per la foresteria e mq 1.681 per le lavorazioni, mentre il magazzino al piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq 230,00. L'unità destinata agli ex uffici posti al piano Terra della palazzina adiacente il capannone, sviluppa una superficie lorda di Mq 81,00 e quella netta di Mq 65,00; l'altezza interna è di ml 2,40; è suddivisa in 4 stanze e un bagno; tutti gli impianti tecnologici sono stati rimossi. L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo, Foglio 94, Particella 135, sub 2, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria D/7 (opificio), rendita Euro 5.999,58, zona censuaria 2. Non vi viene svolta più alcuna attività, l'immobile è ingombro di materiale.

PREZZO BASE Euro 367.500,00 (Euro Trecentosessantasettemilacinquecento/00)
- Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 275.625,00 (Euro Ducentosettantacinquemilaseicentoventicinque/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su piccolo appartamento posto al piano Primo di palazzina adiacente il capannone di cui al lotto Due, sito a Fermo in C.da San Girolamo. L'unità è dotata di ampia corte parzialmente recintata e da considerarsi comune con l'unità di cui al Lotto n° 2. L'immobile, ubicato nell'area antistante, l'ingresso del capannone principale, è raggiungibile attraverso una scala esterna che, catastalmente sembrerebbe di uso comune, ma di fatto è di uso esclusivo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di Mq 81,00, con una scala esterna esclusiva di Mq 5,60 e quella netta di Mq 64,00; avendo una copertura a vista con unica falda inclinata, l'altezza interna varia di un massimo, sulla parete sud, di ml 3,30 e un minimo, sulla parete nord, di ml 2,55. L'interno è così suddiviso: entrando dalla parete ovest attraverso la scala sopra menzionata, ingresso-soggiorno di Mq 15,80 con cucinino di Mq 3,70, un lungo corridoio di Mq 8,40, che corre lungo tutta la parete nord, distribuisce gli ingressi sulle stanze. Sul lato destro del corridoio si trovano gli accessi al bagno di Mq 5,30, ad una camera di mq 6,80, un'altra camera 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

Mq 8,50, frontalmente al corridoio l'ingresso ed una camera doppia di mq 14,80. Le superfici finestrate dell'ingresso-soggiorno e della camera doppia non rispettano il parametro di 1/8 in rapporto alla superficie del pavimento. L'appartamento si presenta quasi completamente al grezzo perché sono stati asportati tutti gli impianti tecnologici, gran parte della pavimentazione e tutti i sanitari del bagno e della cucina. L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 94, Particella 135 sub 3, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita Euro 127,05, zona censuaria 2. Immobile libero da persone e cose.

PREZZO BASE Euro 30.750,00 (Euro Trentamilasettecentocinquanta/00)

– Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 23.062,50 (Euro Ventitremilasessantadue/50) – Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà su Appartamento posto al piano terra, facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla, n. 67. L'appartamento è posto al piano terra, di una palazzina residenziale formante un condominio di fatto ma non costituito, composto da 5 appartamenti distribuiti sui cinque piani. Gli ingressi alla scala comune sono due, uno da una passerella con accesso dalla strada provinciale Fermana e uno sulla sottostante strada comunale (indicato catastalmente come piano terra). L'appartamento è composto da 2 camere da letto, uno studio, 2 bagni, una cucina-pranzo, un ampio soggiorno e un corridoio centrale che distribuisce su tutti gli ambienti; con accesso dal vano scala, si trova un piccolo ripostiglio di uso esclusivo dell'appartamento. L'altezza netta interna è di ml 3,10, ad eccezione del corridoio che, controsoffittato, misura un'altezza di ml 2,65. L'unità abitativa sviluppa ha superficie lorda di Mq 127,00, mentre la superficie netta, comprensiva del ripostiglio sul vano scala, è di Mq 108,00. E' dotato di 2 balconi posti sull'angolo sud est, a servizio del soggiorno e sull'angolo sud ovest a servizio dell'ampia camera padronale; essi misurano rispettivamente, Mq 7,00 e Mq 4,00. L'appartamento si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, solo nel secondo bagno si evidenziano vistose macchie di muffa dovuta alla condensa; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti. Gli infissi interni (porte) sono stati sostituiti di recente e sono in legno tamburato e di buona fattura, mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno con vetro doppio, anch'essi sostituiti di recente. L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo Foglio 47, Particella 115 sub 4, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano T, Categoria A3, Classe 4, rendita Euro 294,38, Consistenza 6 vani, zona censuaria 1, superficie mq 129, superficie totale escluse aree scoperte mq 126. Immobile occupato.

PREZZO BASE Euro 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00)

– Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 78.750,00 (Euro Settantottomilasettecentocinquanta/00) – Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà su Appartamento posto al piano secondo, facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla, n. 67. La palazzina forma un condominio di fatto (anche se non costituito) ed è composta da 5 appartamenti serviti da una scala

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

interna con doppio accesso, dalla strada provinciale e dalla strada interpodereale (o comunale) sottostante. L'appartamento, che è ubicato ad un livello inferiore rispetto al pianerottolo d'ingresso, è composto da 3 camere da letto, un bagno, una cucina-pranzo con retrocucina, un ampio soggiorno e un corridoio centrale che distribuisce su tutti gli ambienti; il dislivello sopradescritto, è superato da una scala di 6 gradini posta sul corridoio, immediatamente dopo l'ingresso. L'altezza netta interna è di ml 3,50. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda di Mq 124,00, mentre la superficie netta è di Mq 106,00. E' dotato di 3 balconi, uno, di Mq 7,00, posto sull'angolo sud est, a servizio del soggiorno, un altro, di Mq 4,00, posto sull'angolo sud ovest (aderente alla sola facciata ovest) a servizio della camera padronale, ed il terzo, di Mq 13, lungo tutta la facciata nord (escluso il vano scala). L'appartamento si presenta poco rifinito ma in buono stato di manutenzione; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato con pannellatura impiallacciata o a vetri, così come sono in legno impiallacciato con vetro singolo gli infissi esterni. L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo Foglio 47, Particella 115 sub 5, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano 2, Categoria A3, classe 4, Consistenza 6 vani, rendita Euro 294,38, zona censuaria 1, superficie mq 132, superficie totale escluse aree scoperte mq 125. Immobile occupato.

PREZZO BASE Euro 97.500,00 (Euro Novantasettemilacinquecento/00)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 73.125,00 (Euro Settantatremilacentoventicinque/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO SETTE

Diritti di piena proprietà su Appartamento con soffitta mansardata posto al piano primo e secondo, facente parte di una palazzina residenziale bifamiliare sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Giuseppe Mazzini, 161/A. La palazzina forma un condominio minimo ed è composta da 2 appartamenti al piano terra e primo, le due unità abitative hanno ingresso autonomo. La scala interna risulta servire esclusivamente l'immobile di cui al presente Lotto che si trova lungo la strada statale 16 (via Mazzini) nella zona sud di Porto Sant'Elpidio (FM), in area densamente abitata; dista a circa 2,00 Km dal centro della città e a circa 300 metri dal litorale marino. L'appartamento, al piano primo, è composto da tre camere da letto, un'ampia sala pranzo con retrostante cucina, un soggiorno, un disimpegno zona notte e un bagno. Lungo tutta la facciata ovest e in gran parte di quella est si trovano i balconi. Al piano superiore, con accesso dal vano scala esterno all'appartamento, si trova un'ampia soffitta dotata di bagno posto sulla parete nord, una zona mansardata al centro e un terrazzino "a tasca" nella zona sud est di fronte l'ingresso alla soffitta. L'altezza netta interna del piano primo è di ml 2,70; la soffitta, con una porzione mansardata, ha altezza variabile, la massima è di ml 2,80 (nell'area mansardata), la minima è di ml 0,70 lungo le pareti est ed ovest, considerando la sola porzione utilizzabile, l'altezza minima è di ml 1,50, l'altezza misurata all'intradosso del colmo del tetto, al di fuori della zona mansardata, è di ml 2,10. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda, esclusa la scala esterna all'abitazione, di Mq 116,00, mentre la superficie netta, è di Mq 88,00. Il balcone est sviluppa una superficie utile di Mq 17,00, mentre il balcone ovest sviluppa una superficie utile di Mq 20,00.

AVV. EMANUELE INTORBIDA

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

La soffitta sviluppa una superficie lorda, nella porzione con altezza superiore a ml 1,50, di Mq 48,00, nella porzione con altezza inferiore a ml 1,50, Mq 62,00. Il terrazzino servente la soffitta, sviluppa una superficie lorda di Mq 6,50. L'appartamento si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti; Gli infissi interni sono stati apposti in epoca recente e sono in legno tamburato e di buona fattura; anche gli infissi esterni sono stati sostituiti di recente, essi sono in legno massello con vetro doppio ed hanno buone prestazioni termo-acustiche. Anche le relative persiane sono di recente installazione e sono di ottima fattura. L'unità immobiliare in oggetto è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 26, Particella 110, sub 11, Via Giuseppe Mazzini, 161/A, Piano 1 - 2, Categoria A2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 570,68, superficie mq 150, superficie totale escluse aree scoperte mq 141. Immobile occupato.

PREZZO BASE Euro 153.750,00 (Euro Centocinquantatremilasettecentocinquanta)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 115.312,50 (Euro Centoquindicimilatrecentododici/50) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

TITOLI ABITATIVI-URBANISTICI

Come meglio indicato e spiegato nell'elaborato peritale, a cui si fa espresso riferimento, gli immobili risultano avere i seguenti titoli abitativi e urbanistiche: **LOTTO UNO:** Secondo il vigente PRG del comune di Fermo, come indicato in Elaborato, il lotto ricade in zona "AGR1 Aree di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale"; "Area a rischio archeologico" e, limitatamente alla particella 136, "STR Viabilità" e "RIS_STR Fasce di Rispetto Stradali". Le particelle 2 e 143 sono sottoposte al vincolo dei "Versanti" e dei "Crinali", mentre la 136 al solo vincolo dei versanti. L'Esperto ha ritenuto che l'eventuale edificazione sarà possibile attenendosi alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13. Le caratteristiche geomorfologiche dell'appezzamento e i vincoli previsti dal PRG (in particolare i vincoli di "Versanti" e "Crinali"), rendono assai difficoltosa la possibilità di edificazione come indicato in sede di elaborato peritale. Sono stati indicati dall'Esperto i costi per la pulizia e bonifica di circa 1.500 mq (a corpo) pari ad Euro 2.000,00. Importo detratto dal prezzo base d'asta del Lotto. **LOTTO DUE:** In origine gli edifici sono stati realizzati per esigenze agricole, in data 22/09/1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 61/88, con cambio destinazione da agricola a produttiva. L'Esperto ha ritenuto di considerare la costruzione dell'opificio avvenuta in data successiva al 01/09/1967. La storia urbanistica inizia con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 61/88 del 22/09/1988; poi la DIA n° 839/2000 del 11/08/2000, per la manutenzione straordinaria; il 21/11/2000, con P.E. n° 1043, veniva effettuata una ristrutturazione del capannone con relativo "rimodellamento della volumetria"; in data 25/05/2001, con p.e. n° 532/01 veniva richiesta la concessione per la realizzazione di una cabina ENEL; il 11/07/2001, veniva rilasciato il Nulla Osta n° 234/2001 per una nuova ristrutturazione dell'opificio; il 14/07/2008, veniva presentata la Denuncia d'Inizio Attività n° 517/2008, per "lavori di completamento funzionale di edificio artigianale (completamento della p.e.n° 234/2001); il 01/12/2008, a seguito della locazione dell'immobile ad

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

altra ditta con lavorazioni e esigenze diverse, veniva presentata la DIA n° 849/2008 per lavori di completamento funzionale di edificio artigianale. Rispetto all'ultimo titolo edilizio valido, negli immobili in parola, l'Esperto ha riscontrato alcune difformità. In dettaglio: PS1 del capannone: nell'angolo nord est, il previsto ascensore, con relativo locale motore (già approvati con Nulla Osta n° 234/2001) non è stato realizzato; la parete est, risulta, per almeno 2/3 interrata, quindi l'ampio accesso prevista su quella parete è stato sostituito con una luce senza possibilità di affaccio. In atti il prospetto est viene rappresentato, relativamente al piano seminterrato, completamente interrato, con tanto di muro di sostegno. Al PT dello stesso capannone: nell'ultimo titolo edilizio (DIA n° 849/2008), viene richiesta l'autorizzazione alla realizzazione di locali uso foresteria (spogliatoio, mensa, servizi ecc.), vengono rappresentate le piante dello stato "Approvato" e di quello "Modificato", ma la realizzazione di detti locali viene rappresentata sulla planimetria dello stato "Approvato", mentre in quella dello stato "Modificato" sono stati tolti. Come ha indicato l'esperto, visto che di fatto tali ambienti sono stati realizzati, tecnicamente la loro realizzazione dovrebbe rappresentare una difformità urbanistica e edilizia; nell'angolo nord ovest del capannone era prevista la realizzazione di due spogliatoi di mq 15,76, che di fatto non sono stati realizzati. Come meglio indicato in elaborato peritale, si riscontrano piccole difformità sulle dimensioni del capannone, ma sono difformità che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 e quindi non costituisce violazione edilizia. L'esperto ha ritenuto che alcune piccole difformità riscontrabili sugli uffici posti al PT della palazzina antistante l'ingresso del capannone rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001. L'Esperto ha ritenuto che le violazioni sopra elencate che costituiscono violazione edilizia, risultino sanabili ai sensi degli articoli 36 e 36bis del DPR 380/2001. In elaborato peritale sono stati meglio indicati detti costi complessivi e nello specifico: Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali Euro 650,00 - Oneri per CILA in Sanatoria, comprensive di sanzione, diritti e spese tecniche e oneri fiscali Euro 5.400,00 - Oneri per variazione catastale, comprensive di diritti e spese tecniche e oneri fiscali Euro 900,00 – Totale Euro 6.950,00. Importo totale detratto dal prezzo base d'asta del Lotto.

LOTTO TRE: Come indicato dall'Esperto, è ignota la data di costruzione degli edifici, che in origine sono stati realizzati per esigenze agricole. In data 22/09/1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 61/88, che ha cambiato la destinazione da agricola a produttiva. Quindi, come indicato in elaborato, si può considerare la costruzione dell'opificio avvenuta in data successiva al 01/09/1967. La storia urbanistica dell'opificio in oggetto inizia con la citata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 61/88 del 22/09/1988; poi la DIA n° 839/2000 del 11/08/2000, per la manutenzione straordinaria degli stabili; il 21/11/2000, con P.E. n° 1043, veniva effettuata una ristrutturazione del capannone con relativo "rimodellamento della volumetria"; il data 25/05/2001, con p.e. n° 532/01 veniva richiesta la concessione per la realizzazione di cabina ENEL; il 11/07/2001, veniva rilasciato il Nulla Osta n° 234/2001 per una nuova ristrutturazione dell'opificio; il 14/07/2008, veniva presentata la Denuncia d'Inizio Attività n° 517/2008, per "lavori di completamento funzionale di edificio artigianale (a completamento della precedente p.e. n° 234/2001); in data 01/12/2008, a seguito di locazione veniva presentata la

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

DIA n° 849/2008 per lavori di completamento funzionale di edificio artigianale. Rispetto all'ultimo titolo edilizio valido, l'Esperto non ha riscontrato difformità. In elaborato peritale sono stati indicati i costi per la CILA in sanatoria comprensive di sanzione, diritti e spese tecniche e oneri fiscali in Euro 385,00. Importo detratto dal prezzo base d'asta del Lotto. **LOTTO QUATTRO:** Come indicato nell'elaborato peritale, l'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. 26/1965 del 28/07/1965 e successive varianti, ultima delle quali il N.O. n° 421 del 16/03/1977 e Autorizzazione di Abitabilità riferita al solo piano seminterrato (allora inteso come l'attuale, catastalmente, piano primo), n° 25 del 2/04/1970; da ciò l'esperto ha ricavato che la costruzione è successiva al 01/09/1967. L'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. 26/1965 del 28/07/1965; successivamente, con variante del 01/07/1967, con stesso numero di pratica, si realizzava l'ingresso con la passerella dalla strada provinciale Fermana (allora Strada Statale 210); con Nulla Osta n° 421 del 16/03/1977, la porzione di copertura assentita come terrazzo o lastrico solare, veniva coperta e tamponata per essere trasformata in soffitta. L'intero immobile è stato oggetto di 4 domande di condono, tutte e quattro, ad oggi, non ancora definiti e quindi sospesi come indicato in elaborato e nello specifico: n° C4464 del 21/09/1986, richiesta condono accessorio agricolo e il piano 2° sottostrada, si presume riguardante anche l'appartamento esecutato, essendo presente agli atti il solo Modello 47/85-R di domanda, senza alcuna indicazione degli abusi commessi; n° 11355 del 01/03/1995, richiesta condono aumento di volumetria della soffitta per maggiore altezza rispetto all'assentito, tale abuso non riguarda immobili esecutati; n° 11356 del 01/03/1995, richiesta sanatoria cambio di destinazione d'uso della soffitta in abitazione, non riguarda immobili esecutati; n° 11357 del 01/03/1995, richiesta sanatoria mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano terra, da garage ad appartamento. Come indicato in elaborato, essendo il condono ancora sospeso, l'unità esecutata ad oggi, se pur regolarmente accatastata, non è urbanisticamente legittimata, ma potrà esserlo una volta ultimata la pratica di condono giacente in comune. L'Esperto ha rilevato difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio valido (Nulla Osta n. 26/1965), infatti l'unità è stata assentita come garage, mentre in realtà, è stato realizzato un appartamento, che, secondo l'Esperto potrà essere regolarmente assentito una volta ultimato l'iter del condono n° 11357 del 01/03/1995. In elaborato peritale sono stati indicati i costi relativi ad oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali pari ad Euro 385,00 - Oneri per CILA in Sanatoria, comprensivi di sanzione, diritti e spese tecniche con oneri fiscali Euro 5.049,20 – Totale Euro 5.434,20. Importo totale detratto dal prezzo base d'asta del Lotto. **LOTTO CINQUE:** Come indicato in elaborato, l'edificio risulta essere stato edificato con Nulla Osta n. 26/1965 del 28/07/1965 e successive varianti, ultima delle quali il N.O. n° 421 del 16/03/1977 e Autorizzazione di Abitabilità riferita al solo piano seminterrato (allora inteso come l'attuale, catastalmente, piano primo), n° 25 del 02/04/1970. Da ciò l'Esperto ha ritenuto che la costruzione è successiva al 01/09/1967. Con variante del 01/07/1967, con stesso numero di pratica si realizzava l'ingresso con la passerella dalla strada provinciale Fermana (allora Strada Statale 210); con Nulla Osta n° 421 del 16/03/1977, la porzione di copertura assentita come terrazzo o lastrico solare, veniva coperta e tamponata per essere trasformata in soffitta. L'intero immobile è stato oggetto 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

4 domande di condono, tutte e quattro, ad oggi, non ancora definiti e quindi sospesi come indicato in elaborato e nello specifico: n° C4464 del 21/09/1986, richiesta condono accessorio agricolo e il piano 2° sottostrada. Non è possibile dedurre a cosa si riferisce la richiesta di condono, essendo presente agli atti il solo Modello 47/85-R di domanda, senza alcuna indicazione degli abusi commessi; n° 11355 del 01/03/1995, richiesta condono aumento di volumetria della soffitta per maggiore altezza rispetto all'assentito; n° 11356 del 01/03/1995, richiesta sanatoria cambio di destinazione d'uso della soffitta in abitazione; n° 11357 del 01/03/1995, richiesta sanatoria mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano terra, da garage ad appartamento. Tutte le pratiche di condono sopra elencate, non interessano l'unità immobiliare in oggetto come in elaborato. L'Esperto non ha riscontrato difformità urbanistiche rispetto a quanto assentito, tranne delle piccole variazioni interne che sono sanabili come riferito dal predetto, senza alcuna procedura, applicando l'art 34-bis commi 2 e 2-bis del DPR 380/2001 (trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio). In elaborato peritale sono stati indicati i costi relativi a oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali pari ad Euro 385,00. Importo detratto dal prezzo base d'asta. **LOTTO SETTE:** Come indicato nell'elaborato, una porzione dell'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. 3199/1953 del 20/05/1953 e successiva variante n° 6661/1953 del 28/10/1953. In data 19/09/1970 veniva rilasciata la Licenza di Costruzione n° 4477. La prima Concessione Edilizia in cui si richiedeva la ristrutturazione dell'intero complesso (quindi anche l'oggetto della perizia), è la n° 464/78 del 12/08/1978, poi rinnovata con la C.E. n° 1568/82 del 30/11/1982 e con la C.E. n° 4263/96 del 12/04/1996; In fine, in variante alla già menzionata C.E.4263/96, veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° 4462/97 del 13/02/1997, per l'ampliamento del balcone est. L'Esperto ha riscontrato un'unica difformità rispetto a quanto assentito: A copertura di una piccola porzione del balcone est (porzione prolungata con C. E. n. 4462/1997), nella zona antistante l'accesso dalla cucina, è stata realizzata una piccola tettoia con supporti in profilati di metallo e copertura con pannelli in lamiera coibentati. Dalla C.E. n. 1568/1982, si ricava che il piano primo, ove è stata realizzata la tettoia, sviluppa una cubatura di Mc 389,28, sviluppando, la tettoia non assentita, una cubatura di Mc 8,00, si evince che tale aumento di volume rientra nei limiti del 4% di tolleranza, di cui alla lettera c) del comma 1-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2008, quindi, l'Esperto ha ritenuto che tale aumento volumetrico non costituisce violazione edilizia come in elaborato. Sono state riscontrate, inoltre, altre minime variazioni interne che sono sanabili secondo l'Esperto senza alcuna procedura, applicando l'art 34-bis commi 2 e 2-bis del DPR 380/2001 (trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio). In elaborato peritale sono stati indicati i costi relativi a oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali pari ad Euro 385,00. Importo detratto dal prezzo base d'asta.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Luigi Messineo, depositata in data 25/02/2025, 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

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

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, 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 della 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.

AVV. EMANUELE INTORBIDA

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

La 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, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. **L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (entro le ore 12:00 del 17 GIUGNO 2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o

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

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;
- 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.121/2019 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto..... (numero lotto), versamento cauzione*" sul c/c intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670.**

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad Euro 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000.

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

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” presente sul sito pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione, il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Esame delle offerte

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati: il giorno **24 GIUGNO 2026 ore 10:00**.

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

Il giorno della vendita il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

AVV. EMANUELE INTORBIDA

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

La gara avrà la durata di due giorni con inizio il giorno 24 GIUGNO 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 26 GIUGNO 2026 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.

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

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

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

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

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

-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 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.

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

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

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

Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte credito fondiario, il Delegato provvederà, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione

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

necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provvederà a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario dovrà tenere conto:

- delle spese e competenze liquidate dal Giudice Delegato (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario;

Laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

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

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto 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.

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

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 (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 Professionista Delegato presso lo studio 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, Portale aste: www.astemarche.it.

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Intorbida