

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

**ESCUZIONE IMMOBILIARE N.137/2020 R.G.E.**

**Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Emanuele Intorbida**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita telematica: Astalegale.net SpA**

**Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Il sottoscritto Avv. Emanuele Intorbida, con studio in Torre San Patrizio, Via G. D'Annunzio, n. 7, nominato con ordinanza del 14 Gennaio 2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **N. 137/2020 R.G.E.** e successiva ordinanza di proroga dell'incarico del Delegato del 16 Febbraio 2026 e ordinanza di prosieguo vendita Lotti B e C del 7 Aprile 2026,

**AVVISA**

che il giorno **21 DICEMBRE 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](http://www.spazioaste.it)**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO UNO (A in perizia)**

**Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare sita in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via E. Lussu, n. 300 – Località Cascinare, destinata ad uso laboratorio, che occupa tutto il piano terra, avente superficie pari a mq. 828 ed è suddivisa in tre ampi locali, ognuno dei quali ha ingressi indipendenti dalla corte esterna, ubicati rispettivamente due in corrispondenza della facciata sud ed uno in corrispondenza della facciata nord. Unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 2, cat. C/3, classe 2, Piano Terra, rendita € 1.859,35, Via E. Lussu n. 300, località Cascinare. Sono stati realizzati dei divisorii in cartongesso con conseguente modifica della distribuzione interna senza apportare variazione di destinazione d'uso e prospettiche. Per regolarizzare le difformità sopra descritte sarà necessario presentare al comune di Sant'Elpidio a Mare una S.C.I.A. e successivamente procedere all'esecuzione della variazione**

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

catastale. Per tale regolarizzazione è previsto il pagamento di una oblazione pari ad Euro 1.000,00 oltre al pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 60,00, oltre al pagamento dell'onorario del tecnico per circa Euro 3.000,00, per un totale complessivo pari ad Euro 4.060,00 circa. Importo già decurtato dal prezzo base d'asta. L'immobile posto in vendita risulta essere occupato dal debitore senza titolo opponibile alla procedura. Una porzione dell'immobile di cui al presente Lotto pari ad una superficie complessiva di circa mq. 73,00 (come da Elaborato peritale) è occupata da soggetto terzo, in forza contratto di affitto opponibile alla procedura con scadenza in data 30 Ottobre 2029.

**PREZZO BASE Euro 169.214,06 (Euro Centosessantanovemiladucentoquattordici/06)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 126.910,54 (Euro Centoventiseimilanovecentodieci/54) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della Attestazione di Prestazione Energetica.

**LOTTO DUE (B in perizia)**

**Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare sita in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via E. Lussu, n. 300 – Località Cascinare, destinata ad uso ufficio, sita al piano primo in corrispondenza dell'angolo sud/est con terrazzo ad uso esclusivo, avente superficie pari a circa mq.124, descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 3, cat. A/10, classe 2, vani 6,5, piano 1, rendita € 1.695,27, Via E. Lussu n. 300, località Cascinare. L'unità immobiliare costituente il Lotto B destinata ad uffici è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. L'immobile posto in vendita risulta essere occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura..**

**PREZZO BASE Euro 131.100,00 (Euro Centotrentunomilacenti/00)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 98.325,00 (Euro Novantottomilatrecentoventicinque/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della Attestazione di Prestazione Energetica.

**LOTTO TRE (C in perizia)**

**Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare sita in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via E. Lussu, n. 300 – Località Cascinare, destinata ad uso residenziale, sita al piano primo sita in corrispondenza dell'angolo sud/ovest con terrazzo ad uso esclusivo, avente superficie**

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

**pari a circa mq.124, descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 4, cat. A/2, classe 8, vani 6,0, piano 1, rendita €542,28, Via E. Lussu n. 300, località Cascinare.** L'unità immobiliare costituente il Lotto C destinata a civile abitazione è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. L'immobile posto in vendita risulta essere occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE Euro 131.100,00 (Euro Centotrentunomilacento/00)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 98.325,00 (Euro Novantottomilatrecentoventicinque/00) - Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che il prezzo base è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti, detratta la somma di Euro 200,00 per la mancanza della Attestazione di Prestazione Energetica.

**TITOLI ABITATIVI-URBANISTICI**

Come indicato in Elaborato peritale, risultano rilasciate dal Comune di Sant'Elpidio a Mare le seguenti Concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 55/87 prot. n. 951 del 16/05/1987 prat.n. 2802 rilasciata per la “Costruzione capannoni a schiera ad uso artigianale e piccola industria con annessa abitazione”;
- Concessione Edilizia n. 55/a-88 prot. n. 11573 del 25/10/1988 rilasciata per “Modifiche progetto approvato in data 16/5/1987 prot. 951/2802 conc. n. 55/87”.
- Concessione Edilizia n. 28/89 prot. n. 15288/88 del 7/03/1989 rilasciata per “Costruzione recinzione”.

**Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dall'Elaborato peritale redatto dall'Esperto Stimatore Ing. Giampiero Massucci del 12 Ottobre 2023, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sui lotti e sullo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione come ivi meglio descritto. Elaborato peritale che dovrà essere consultato dall'offerente sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

**Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.**

**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.**

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto: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);

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.

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

**Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica**

**Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per Legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare. La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.**

**Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (entro le ore 12:00 del 14 DICEMBRE 2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

**L'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.137/2020 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.

**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;

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

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

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

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.** In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto”.*

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non

## **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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **Esame delle offerte**

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **21 DICEMBRE 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](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

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

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

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

### **Gara e aggiudicazione**

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

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

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

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.

**La gara avrà la durata di due giorni con inizio il giorno 21 DICEMBRE 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 23 DICEMBRE 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.**

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

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).

**AVV. EMANUELE INTORBIDA**

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

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.

**In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (Euro Mille/00).**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire 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.

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

- 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 versamento saldo prezzo.**

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

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato:**

1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile;
2. Segnerà, con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del G.E. ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 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 procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte del Creditore Procedente ovvero di Creditore intervenuto, muniti di credito avente natura fondiario, il Delegato provvederà,

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provveda a 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

**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](mailto:emanuele.intorbida@ordineavvocatifermopec.it)  
e-mail: [avv.intorbida@gmail.com](mailto:avv.intorbida@gmail.com)

fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

**La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:**

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione Peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

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

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

**PUBBLICITA'**

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

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio 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 al Custode Marche Servizi Giudiziari srl con sede in Macerata, Via Roma 151 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733/522205 Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)

Le prenotazioni delle visite vengono effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuele Intorbida