

**Avv. Francesco Iervolino**

*Via Ischia I n. 305*

*63066 Grottammare (AP)*

*Tel. 0735/85058-84783 Fax 0735/576587*

*francesco.iervolino@studiolegalefov.it*

*avv.francescoiervolino@pec.it*

## **TRIBUNALE DI FERMO**

Esecuzione immobiliare n. 95/2017 R.G.E.I.

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Iervolino, con studio a Grottammare (AP) in Via Ischia I n. 305, viste le ordinanze del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo del 03/04/2024 e 08/05/2024 con le quali è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

### **AVVISA**

che il giorno **06/07/2026** alle **ore 12:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del lotto sotto indicato ed analiticamente descritto nell'elaborato peritale del tecnico incaricato Ing. Mirco Iandiorio al quale si fa espresso rinvio.

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito a Fermo in Contrada Molini n. 93, posto al piano terra e primo, con annessi locali deposito al piano terra e circostanti appezzamenti di terreno.

Il fabbricato principale è costituito da una casa colonica, costituita da piano Terra e piano primo, mentre i depositi sono sia piccoli fabbricati/depositi che tettoie al livello del piano terra, alcuni con struttura in pali di legno e coperture in onduline metalliche, alcuni con strutture in muratura oppure mista. Gli immobili si trovano in contesto periferico, rurale, zona agricola del PRG, nelle immediate vicinanze dell'alveo del fiume Tenna ed in contiguità dell'innesto tra la strada SP 204 Lungo Tenna ed SP 239 di collegamento tra Fermo e la località Campiglione di Fermo, in prossimità della nuova rotonda che collega le due suddetti assi viari, e del ponte di attraversamento del fiume Tenna.

L'edificio principale costituisce una civile abitazione, è composto da due livelli, con due ingressi indipendenti, uno al piano terra e l'altro tramite scale esterne sul piano primo; al piano terra si trovano un ampio locale ingresso unito con soggiorno e cucina ed altri due locali, un disimpegno ed un wc, sempre al piano terra è presente una cantina suddivisa in cinque piccoli locali; sullo stesso livello è presente, comunicante con il locale soggiorno, un piccolo vano interno con scale a chiocciola, dalle ridotte dimensioni, per l'accesso interno al piano primo; dal piano primo si può accedere anche tramite scale esterne; al piano primo sono presenti quattro stanze, due disimpegni/corridoi ed un wc. La struttura è in muratura con mattoncini in faccia-vista ed alcune porzioni intonacate, sul retro, struttura mista; il manto di copertura è costituito da tegole tradizionali con struttura portante tradizionali con travi e travetti in legno. La piantina catastale non corrisponde allo stato di fatto della civile abitazione, sono stati rilevati dall'esperto stimatore differenze di posizionamento relative al vano scale interno di comunicazione tra i due livelli e notevoli differenze relative alla suddivisione degli spazi interni dell'abitazione rispetto alla planimetria catastale.

I depositi sono prevalentemente tettoie senza pavimentazione o con pavimentazione in magrone, con struttura in pali di legno o di materiale cementizio, oppure con struttura mista, parte della struttura è in muratura e parte in assi di legno; la copertura è costituita da onduline metalliche fissate alla struttura portante ed facente la funzione di manto di copertura per egli accessori stessi. I depositi/magazzini sono accatastati in modo difforme dal loro attuale stato di fatto, infatti non corrispondono sia per superficie reale che la posizione degli stessi, quindi necessitano un nuovo accatastamento che rappresenti la reale situazione degli stessi, ovvero il loro "stato di fatto". Inoltre tali depositi non sono dotati di titolo abilitativo edile/urbanistico, tranne che per il B1 per il quale è presente una pratica, non portata a termine, di condono, "giacente in sospeso" presso gli Uffici Tecnici Comunali, per una superficie condonabile di 56,62 mq (per struttura connessa con la conduzione agricola, ovvero rimessaggio attrezzi) più 33,97 mq per eventuali strutture sanitarie.

**Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica del 24/03/2026 redatta dall'esperto incaricato Ing. Mirco Iandiorio che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.**

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto del Comune di Fermo come segue:

- Foglio 42, particella 156, sub. 4, piano T-1, A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani. (catasto fabbricati)
- Foglio 42, particella 156, sub. 3, piano T, C/2, classe 1, consistenza 166,00 mq. (catasto fabbricati)
- Foglio 42, particella 156, sub. 1, BCNC, corte. (catasto fabbricati)
- Foglio 42, part. 662 (catasto terreni)
- Foglio 42, part. 664 (catasto terreni)
- Foglio 42, part. 666 (catasto terreni)
- Foglio 41, part. 327 (catasto terreni)

Alla data del sopralluogo del custode del 13/02/2026 l'immobile risultava occupato.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base:** € 166.800,00

**Offerta minima:** € 125.100,00 pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; in conformità con quanto disposto nell'ordinanza di vendita si è provveduto a decurtare dal prezzo base l'importo di € 200,00.

L'esperto incaricato rileva che *"Dalle ricerche presso gli l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo, condotte dal CTU emerge che non esistano titoli abilitativi relativi all'immobile 3; inoltre dalle ricerche condotte, per appurare se il fabbricato principale (relativo alla Part 156 SUB 4, foglio 42, NCEU Comune di Fermo) esistesse prima dell'anno 1967, non sono emersi né licenze né permessi a costruire dell'epoca attribuibile a tale fabbricato, ne esistono titoli abilitativi per l'immobile 2, magazzini (ovvero Part 156 SUB 4, foglio 42, NCEU Comune di Fermo). Tuttavia, il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza di un edificio precedente all'anno 1967, ovvero presente nella medesima posizione di quello oggi esistente (immobile 3). Infatti nella Mappa del Catasto Impianto (in allegato) è stato riportato un edificio nella medesima posizione di quello in oggetto, la mappa ed il rilievo a cui il sottoscritto si riferisce risale agli anni '40 del 900; tale edificio è presente nella mappa suddetta mappa, al foglio XLI del Comune di Fermo, particella n. 156, conservata presso l'Archivio di Stato sede di Fermo.*

*L'edificio odierno mostra una pianta con alcune differenze in pianta, rispetto all'edificio colonico originario. Mentre nella mappa sopra citata NON sono presenti nessuno degli annessi relativi all'immobile 2. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo è presente una Condono non "portato a termine" riguardante il solo annesso B1, relativo all'immobile 2, per metri quadri 52,62mq + 33,97mq come precedentemente specificato. Per l'annesso B1 è stato rilevato il parere favorevole della relativa pratica di paesaggistica con prescrizioni (artt. 146,159 D.Lgs 42/2004 e art 32 Legge 47/85 e successive) tramite Determina Dirigenziale n. 3359/GEN del 07/07/2006".*

### **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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

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

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte; i procuratori legali (avvocati) possono fare offerta anche per persona da nominare.

Gli interessati devono far pervenire esclusivamente 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](http://www.spazioaste.it)

**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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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.**

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. 95/2017 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto unico, versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.
- 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;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario con la causale "*Proc. Esecutiva n. 95/2017 R.G.E. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.

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 l'offerta sarà inammissibile.

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

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

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.p.a.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ovvero [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- c) Il referente della procedura è il sottoscritto delegato.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 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.

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

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

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

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni e avrà inizio il giorno 06/07/2026 alle ore 12:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 08/07/2026 alle ore 12:00 (termine ultimo per la presentazione di offerte in aumento).**

**Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuare offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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.**

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 € 1.000,00 (mille).**

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

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).**

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

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

**Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al**

**trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.**

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

**A norma dell'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.**

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente 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 vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

#### **PUBBLICITA' E VISITE**

La custodia degli immobili è affidata a **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.**, Via Roma n. 151, 62100 Macerata (MC), info@msg.srl, visite@msg.srl, tel. 0733/522205 al quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite.

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Grottammare (AP), 14/05/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Iervolino



