- Dott. Giovanni Bernabei -
Via Tunisia n. 3
63821 Porto S. Elpidio (FM)
Tel. 0734 – 992423
Cell. 340-2481514
giovannibernabei@libero.it
giovannibernabei@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

R.G.E.I. n. 208/2012

QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott Giovanni Bernabei, con studio a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Tunisia n. 3, viste le ordinanze del Giudice del Tribunale di Fermo del 19/11/2024 e del 18/11/2025 ed il provvedimento del 23/10/2026 con le quali è stata disposta la vendita del compendio pignorato e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **24/02/2027** alle **ore 10:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto indicati ed analiticamente descritti negli elaborati peritali del tecnico incaricato geom. Massimo Rocchi del 05/08/2021 e del 19/10/2025 ai quali si fa espresso rinvio.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) su deposito artigianale sito a Porto Sant'Elpidio in Via Cristoforo Colombo n. 131, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di 57,00 mq. L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruito sulla corte comune posizionato sul lato sud-ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato in c.a. con accesso da via C. Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti né infissi e né impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna media di 3,90 ml.

Diritti di piena proprietà (1/1) su deposito artigianale sito a Porto Sant'Elpidio Via Cristoforo Colombo n. 131, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di 32,00 mq. L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruito sulla corte comune posizionato sul lato ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato in c.a. con accesso da via C. Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti né infissi e né impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna media di 3,90 ml.

Identificativi catastali:

- foglio 24 particella 650 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: Via Colombo n 131, piano: Terra.
- foglio 24 particella 650 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via Colombo n 131, piano: Terra.

Prezzo base: € 17.638,17.
Offerta minima: € 13.228,63 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si evidenzia che sugli immobili risulta trascritta, in data 02/07/2007, una domanda giudiziale revocatoria a favore di un terzo, accolta dal Tribunale di Fermo con sentenza del 02/02/2018, che ha dichiarato l'inefficacia parziale nei confronti dell'attore, "*limitatamente alla quota ceduta dall'alienante […]*" dell'atto notarile del notaio dott. Alfonso Rossi stipulato in data 11/08/2006 con il quale era stato ceduto all'esecutato ½ delle unità immobiliari in oggetto. La sentenza è stata annotata sulla trascrizione della domanda giudiziale in data 06/04/2018.
Detta trascrizione non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE:
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 526 DEL 17/05/1994 per lavori di Ampliamento locale ad uso di laboratorio - Realizzazione di locali ad uso di deposito e magazzino a servizio del laboratorio, presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 16027 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento a Porto Sant'Elpidio in Via Cristoforo Colombo 131, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di 109,00 mq. L'appartamento è posto al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali ed è composto da: ingresso, ampio salone e cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

Diritti di piena proprietà (1/1) su sottotetto non abitabile sito a Porto Sant'Elpidio in Via Cristoforo Colombo 131, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di 12,00 mq. Trattasi di un locale ad uso di soffitta posta al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali.

Identificativi catastali:

-foglio 24 particella 650 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: terzo.
-foglio 24 particella 650 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: terzo.

Prezzo base: € 32.360,30.
Offerta minima: € 24.270,23 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Come previsto dall'ordinanza di delega sono stati decurtati € 200,00 dal prezzo base essendo l'immobile sprovvisto di certificazione energetica.

L'immobile alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore risultava occupato
Si evidenzia che sull'immobile risulta trascritta, in data 02/07/2007, una domanda giudiziale revocatoria a favore di un terzo, accolta dal Tribunale di Fermo con sentenza del 02/02/2018, che ha dichiarato l'inefficacia parziale nei confronti dell'attore, "*limitatamente alla quota ceduta dall'alienante […]*" dell'atto notarile del notaio dott. Alfonso Rossi stipulato in data 11/08/2006 con il quale era stato ceduto all'esecutato ½ delle unità immobiliari in oggetto. La sentenza è stata annotata sulla trascrizione della domanda giudiziale in data 06/04/2018.
Detta trascrizione non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE:
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 526 DEL 17/05/1994 per lavori di cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Laboratorio, presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 16027 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994.
Autorizzazione di Abitabilità N. 5129/9044 del 15/04/1981 per lavori di Nuova Costruzione Edificio Civile Abitazione.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva di tutti gli immobili sopra descritti si richiamano espressamente le perizie tecniche redatte dal CTU geom. Massimo Rocchi allegate al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

Si avvertono gli aggiudicatari che, laddove ne abbiano interesse, dovranno fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via **telematica** all'interno del portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.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 presente sul portale del gestore designato.

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.

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 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. n. 208/2012 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n.___, versamento cauzione*" (indicare il numero del lotto) e dovrà essere versata su c/c bancario intrattenuto presso **Banco di Desio e della Brianza S.p.A. Filiale di San Benedetto del Tronto intestato a R.G. 208/2012 Tribunale di Fermo IBAN IT61 P034 4024 4000 0000 0198 100.**
- 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. n. 208/2012 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n.___, versamento cauzione*" (indicare il numero del lotto) e dovrà essere versata su c/c bancario intrattenuto presso **Banco di Desio e della Brianza S.p.A. Filiale di San Benedetto del Tronto intestato a R.G. 208/2012 Tribunale di Fermo IBAN IT61 P034 4024 4000 0000 0198 100.**

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 Aste Giudiziari Inlinea 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.astetelematiche.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 24/02/2027 alle ore 10:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 26/02/2027 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).

L'aggiudicatario dovrà altresì, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte

dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.), con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

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. La richiesta di visita dovrà essere inviata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presente avviso sarà pubblicato:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet www.astalegale.net.

Porto Sant'Elpidio, 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato