Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA
Nella procedura di divisione immobiliare R.G.N. 1406/2025 (da Es.Imm. n. 181/2023, nominativi omessi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)
Il Professionista delegato Avv. Demetrio Valentini – G.I dott.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA - GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Demetrio Valentini, con studio in Fermo, alla Via Bergamasca n. 33, quale professionista delegato dal Giudice del Tribunale di Fermo con ordinanza del 26 marzo 2026, nella procedura di divisione immobiliare N. 1406/2025 RG del Tribunale di Fermo, Pec: v.demetrio@pec.it, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18/01/2027** alle ore **10:00,** presso il suo studio in Fermo, via Bergamasca n.33, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il nominato gestore delle vendite telematiche è **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it** .
In particolare, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla perizia di stima redatta dall'Esperto estimatore Dr. Marco Cardinali, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che i lotti posti in vendita sono costituiti dai seguenti beni:

LOTTO DUE
(unico)

Composto da:
Bene 2:
Nuda proprietà di accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 7 piano T-1 Cat. D6. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC). Si tratta di un fabbricato (accessorio) con all'interno una piscina e superiormente un lastrico solare. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra OMISSIS insieme alla comproprietaria, OMISSIS. L'immobile si compone di un fabbricato di un piano con sopra

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

il lastrico solare e all'interno una piscina, spogliatoio e bagno. Il lastrico solare si raggiunge tramite scala interna.
L'accessorio ha una superficie lorda di mq 296 ca al piano terra e 250 mq il lastrico solare. Vi si accede da una porta a vetri attraversando il parco comune sub. 1 bene comune.
Internamente è composto da:
- piscina di circa 100 m2, un vano spogliatoio e bagno. Altezza dell'accessorio h 3,0 mt;
- Lastrico solare di 250 m2

L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre senza serrande.

Bene 3:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 6 piano T Cat. C/2. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC).
Si tratta di un fabbricato (accessorio) composto da magazzino e forno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra OMISSIS insieme alla comproprietaria, OMISSIS.
L'accessorio ha una superficie lorda di mq 24 ca. Vi si accede da una terrazza di collegamento dal fabbricato principale.

Confini delle unità immobiliari:
- Gli accessori confinano interamente con il Sub 1 (Bene Comune Non Censibile) della stessa particella 182.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui ai beni descritti n. 2 e 3 in Strada Montegranarese n. 4360, fu costruito sulla Particella n. 182 dopo il 1967, a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 1617 del 1989.
Successivamente venne ampliato e modificato in forza delle licenza di costruzione in sanatoria nn. 3/2022 del 11/01/2022, nonché precedenti condoni edilizi ai sensi della 28/02/85, n. 24/96 prot n 02649 del 10/02/95 e prot n 05820 del 02/05/86.
L'abitabilità è del 03/03/1982 prot. n. 02501.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica comunale da parte del tecnico estimatore, emerge che i beni descritti risultano regolari. Dalle pratiche visionate in comune, esistono depositate istanze di condono regolarizzate relative all'ampliamento della ex casa colonica e chiusura portico. Come riportato al punto precedente gli estremi sono: licenza di costruzione in sanatoria nn. 3/2022 del 11/01/2022, nonché precedenti condoni edilizi ai sensi della 28/02/85, n. 24/96 prot n 02649 del 10/02/95 e prot n 05820 del 02/05/86.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo dell'esperto estimatore i beni risultano utilizzati come accessorio del sub 8.
Si rende noto che sui beni insistono diritto di abitazione, opponibile alla procedura in quanto trascritto in data 18/09/2017, prima del pignoramento.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima depositata a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per le conformità edilizie, i vincoli ed oneri giuridici ed i criteri di valutazione. La perizia è

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro **125.250,00** (euro centoventicinquemiladuecentocinquanta/00)
Offerta minima: Euro **93.937,50** (euro novantatremilanovecentotrentasetta/50) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.
Cauzione: **pari al 10% del prezzo offerto.**
Offerta minima in aumento, in caso di gara, **Euro 1.000,00 (euro mille/00).**

§ § § §

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 dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale **www.spazioaste.it** (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato Astalegale.net Spa con la piattaforma **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**, ossia **entro le ore 12:00 del giorno 11/01/2027**, 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

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

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. 1406/2025 R.G., lotto unico, 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto del Gestore sopra indicato (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;

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

- 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 sul conto corrente bancario 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 intestato alla procedura ovvero 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 € 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* .

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato **www.spazioaste.it** . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.
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.

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la 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.

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.
La gara avrà la durata di 2 (due) giorni. **Avrà inizio il giorno 18/01/2027 ore 10,00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12:00 del 20/01/2027 quale termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**
Qualora vengano effettuate 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).

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.
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 ovvero il Gestore provvederanno 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
L'aggiudicatario dovrà, **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - 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. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale**

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà 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 in mancanza, lo stesso, sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 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.
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.
Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.
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.
Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia a quanto disposto dal Giudice nella Ordinanza di Delega che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dall'Esperto estimatore Dott. Marco Cardinali (depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra descritte), possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e 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

Avv. Demetrio Valentini
Via Bergamasca n° 33 - 63023 FERMO
Tel.0734 225633 - Fax 0734 219882
avv.demetriovalentini@gmail.com
v.demetrio@pec.it

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 Bergamasca n. 33 (tel. 0734225633) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
Il custode giudiziario nominato è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE.
Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Istituto Vendite Giudiziarie Marche, Via Cassolo 35, 60030 Monsano (AN), Tel. 0731/605180 - 0731/60914 – 0731/605542.
Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it - Portale: www.astemarche.it .
Fermo, li 18/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Demetrio Valentini

Firmato digitalmente da:
VALENTINI DEMETRIO
Data: 18/11/2026 16:09:29