

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**R.G.E.I. n.103/2023**  
**(riunita con la procedura esecutiva n.86/2025 E.I.)**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**ALL'AVV. DONATELLA SCIARRESI**  
**(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)**

La sottoscritta avv. **Donatella Sciarresi**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Fermo, con studio in Fermo, Corso Cefalonia n.39, indirizzo di posta elettronica certificata donatella.sciarresi@ordineavvocatifermopec.it, recapiti telefonici 0734/241435 - 335 5250543, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 27 gennaio 2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 103/2023 R.G. Es. Imm.

**AVVISA**

Che il giorno **28 luglio 2026 alle ore 12:00 e segg.**, presso il proprio studio sito in Fermo, Corso Cefalonia n.39, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite il gestore della vendita Astalegale.net s.p.a con la piattaforma www.spazioaste.it**, 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 sito di detto portale è: **<https://www.astalegale.net/>**. In particolare, la sottoscritta professionista delegata procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente compendio immobiliare:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**LOTTO 1**

**"A" ABITAZIONE**, identificata al foglio 51 particella n.358 sub 1 + **"B" FABBRICATO D'ACCERTARE** identificato al foglio 51, particella 726, sito in via Prati n.95, si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo con accesso principale al piano terra dalla corte esclusiva. I livelli di piano terra e primo sono collegati da una scala interna in muratura con gradini in marmo.

Nello specifico i piani si suddividono come di seguito descritto:

- **Piano seminterrato**, della superficie lorda di circa 57,00 mq ed altezza interna pari a circa 2,10 m, è accessibile autonomamente dalla corte tramite gradini in cemento e si suddivide in tre fondaci ed un piccolo portico. Il piano seminterrato, trattandosi di opera abusiva, non viene considerato ai fini della superficie commerciale in quanto soggetto a ripristino;
- **Piano terra**, con superficie lorda di circa 50,00 mq ed altezza interna pari a circa 2,50 m, composto dalla zona giorno con ingresso, tinello e bagno. Esternamente è presente l'area di corte esclusiva relativa alla particella 726 di circa 55,00 mq (a scomputo della superficie occupata dal fabbricato);
- **Piano primo**, con superficie lorda di circa 53,00 mq ed altezza interna pari a circa 2,90 m, composto dalla zona notte con disimpegno e due camere.

**Identificazione catastale:**

"A" **ABITAZIONE al Catasto Urbano:** Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio di mappa n.51, particella n.358 Subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, 108 mq (escluse aree scoperte 107 mq) piani S1- T- 1, rendita € 126,53.

"B" **FABBRICATO D'ACCERTARE al Catasto Terreni:** Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio di mappa n.51, particella n.726, FU D ACCERT, Superficie: 80 mq.

\* \* \* \*

**L'abitazione risulta essere sprovvista di Attestazione della Prestazione Energetica. Il bene staggito viene posto in vendita con decurtazione pari ad euro 200,00 rispetto al prezzo di stima.**

Dall'elaborato peritale emerge che considerate "le caratteristiche estrinseche, le condizioni strutturali, le finiture, lo stato di manutenzione e il grado di vetustà, il fabbricato si presenta complessivamente in uno scarso stato conservativo, per il quale si ritengono necessari importanti interventi di ristrutturazione e ripristino".

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dalla relazione del custode risulta che il bene è occupato dall'esecutato.

#### **EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Dall'elaborato peritale emerge che il "fabbricato residenziale, in cui è situata l'unità abitativa, è stato edificato in epoca antecedente al 2 settembre 1967, e precisamente è stato costruito in ampliamento nell'anno 1965, mentre la casa originaria (porzione edificio non oggetto di stima) dal quale è stato ampliato risale al 1958.

Il fabbricato si distribuisce su un piano seminterrato e due piani fuori terra ed ospita un totale di tre abitazioni. L'abitazione oggetto di stima ha accesso autonomo a nord-est dalla corte esclusiva (particella 726) ed attraverso la corte della particella 358.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni, i solai sono in latero-cemento. La copertura a falda risulta gravemente danneggiata, causando significative infiltrazioni d'acqua che hanno provocato evidenti danni sia esterni che interni all'abitazione. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ma presentano parti deteriorate con distacchi di intonaco.

Gli infissi esterni sono datati con portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc e doppie finestre in alluminio.

La corte esterna del fabbricato, in prossimità dell'accesso all'abitazione e sul fronte strada, si presenta pavimentata in cemento, mentre la parte della corte esclusiva a nord (particella 726) è parzialmente delimitata da una recinzione in rete metallica vetusta ed è caratterizzata da vegetazione incolta."

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile così come risultanti dall'elaborato peritale.

1. Licenza Edilizia n.46, prot.8623 del 13/09/1958, per la costruzione di una casa di civile abitazione ai piani terra e seminterrato (porzione edificio non oggetto di stima);
2. Licenza Edilizia n.47, prot.3177 del 11/04/1959, per la modifica del tetto della casa di civile abitazione (porzione

edificio non oggetto di stima) con rilascio Abitabilità in data 24/11/1959;

3. Licenza di Costruzione n.97 prot.11516 del 19/11/1965, per ampliamento del fabbricato ai piani seminterrato destinato a magazzino e garage (attuale piano terra), e terra destinato a disimpegno, due camere e un bagno (attuale piano primo) pertinenti all'abitazione adiacente non oggetto di stima;

4. Collaudo prot.2613 redatto in data 23/06/1975, riguardante l'ampliamento della casa;

5. Autorizzazione di Abitabilità del 21/03/1978, con verbale di ispezione del 20/03/1978, che attesta e rettifica la corretta ubicazione e destinazione d'uso dell'immobile (piano terra con cucina, sala e bagno e piano primo con due camere), escludendo l'esistenza di un piano seminterrato.

O.C.S.R. n. 100/2020 - n. 4/2016 e n. 8/2016 e s.m.i. Concessione contributi per edifici danneggiati o distrutti dal sisma 2016. COD. FASC. 490.40.20/2019/USR/5221 MUDE 1110901700000291642019 n.4132, per lavori di riparazione danni e rifacimento della copertura euro 136.602,74, rilasciata il 19 giugno 2024 con il n.4132 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a edificio abitazione sub 2 e stalla sub 3.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'edificio è individuato nel vigente PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona denominata ZTR1" - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.d.A.).

Si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano.

#### **INFORMAZIONI SU CONFORMITA' CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale emerge che nello stato di fatto l'abitazione si sviluppa su tre livelli di piano anziché su due livelli previsti, il piano terra presenta un bagno in ampliamento e una scala interna che lo collega al piano primo, le altezze interne attuali sono inferiori a quelle progettuali. Nel progetto depositato in Comune con Licenza del 1965 erano previsti un piano seminterrato ed un piano terra la cui destinazione ed ubicazione veniva successivamente rettificata dall'Abitabilità del 1978 che non menzionava l'attuale piano seminterrato. L'attuale piano seminterrato nel progetto del 1965 veniva rappresentato come un terrapieno di fondazione privo di aperture e nei prospetti appariva come proseguimento della parete sud della casa. Le modifiche menzionate nel certificato di Abitabilità sono state anche riscontrate nel refuso catastale soppresso del 07/08/1978, in cui non veniva comunque rappresentato il piano seminterrato.

Si ritiene pertanto che le modifiche eseguite ai piani terra e primo non sono configurabili come abuso edilizio, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato materico e l'epoca di costruzione dell'edificio (antecedente al 1967), periodo in cui interventi di tale natura erano generalmente considerati regolari senza l'obbligo di un deposito progettuale, e che tali opere fossero preesistenti al sopralluogo per l'agibilità. Mentre il piano seminterrato non trova riscontro nella documentazione urbanistica e tale difformità rappresenta un illecito urbanistico e sismico non sanabile, considerate le normative attualmente vigenti (a meno che non venga effettuata un'analisi più approfondita da uno strutturista). Si evidenzia, tuttavia, l'avvenuto frazionamento dell'unità immobiliare in quanto le stanze del piano primo nella Licenza del 1965 erano pertinenti all'abitazione adiacente.

Si considera che per ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile rispetto lo stato autorizzato, sia necessario eseguire un intervento di ripristino per ricostruire la muratura e il rinterro a chiusura del piano seminterrato che di fatto si estende per una superficie totale di circa 57,00 mq.

Si stima che le opere edili necessarie per il ripristino, nessuna esclusa, abbiano un costo unitario di circa € 70,00/mq, per un costo complessivo stimabile di € 3.990,00 IVA inclusa.

Si rende inoltre necessario un atto autorizzativo in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento dell'unità immobiliare riportando così anche l'esatta rappresentazione grafica dell'edificio e la conseguente variazione catastale, che andrà a risolvere anche lo stato di disallineamento menzionato al punto 6 attraverso un aggiornamento, sia al catasto terreni con tipo mappale che al catasto urbano.

Il costo complessivo stimato per tali adempimenti (comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, tributi catastali, spese tecniche, IVA e Cap) ammonta a circa € 5.500,00.

In ogni caso, ulteriori le indicazioni di natura urbanistica e catastale si rinvergono nella perizia tecnica redatta dal CTU geom. Eleonora Ficiarà che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), sul sito del Tribunale di Fermo e sul Portale Vendite Pubbliche.

#### **ORDINE DI LIBERAZIONE IMMOBILE**

*L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere della delegata della trasmissione al Giudice dell'Esecuzione della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.*

#### **INFORMATIVA EX ART. 22 DEL D.LGS N. 231 DEL 21/11/2007**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornisce alla professionista delegata 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 considerato 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 dalla procedura.

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

##### **LOTTO 1**

Il LOTTO 1 viene posto in vendita al prezzo base di **euro 35.760,00 con offerta minima non inferiore ad euro 26.820,00** oltre oneri fiscali. In caso di gara il rilancio minimo è di euro 1.000,00.

##### **OFFERTE**

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base

stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

**PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA:**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportata.

**CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA DI ACQUISTO:**

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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 21 luglio 2026** inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata 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, 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. 26.02.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n.103/2023 R.G.E., lotto n.1, versamento cauzione*";

- 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:

**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO - intestato a TRIBUNALE DI FERMO ES. IMM. N. 103/2023 - IBAN IT 48 W 0615069450 CC 0010127609.**

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, 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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, la Delegata, 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. 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 di 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.

Nel giorno prefissato la Professionista delegata:

- 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 giorni, dalle ore 12:00 del 28 luglio 2026 alle ore 12:00 del 30 luglio 2026.**

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), la Professionista delegata, ex art. 591

bis, comma 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 d'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 ad euro 1.000,00.

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 effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail 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 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 (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (*revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge*); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE 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.

#### **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.

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal **CTU geom. Eleonora Ficiarà** depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet **www.astalegale.net**, sul sito internet **www.spazioaste.it** e sul **sito internet del Tribunale di Fermo**.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dalla **Professionista delegata in Fermo, Corso Cefalonia n.39** dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda.

Il **custode** nominato in sostituzione del debitore è **ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE**, Tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, e-mail: **info@ivgmarche.it**, pec: **vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it**.  
Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il predetto custode.

Fermo, lì 7 aprile 2026

**La Professionista delegata**  
**avv. Donatella Sciarresi**