

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 138/2024 R.G. Es. — Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(gara telematica asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015)

Il sottoscritto **Avv. Pierluigi Spadavecchia**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Milena Palmisano, resa in data 20/05/2026,

VISTA l'ordinanza di vendita sopra richiamata; VISTA la relazione di stima del C.T.U. Ing. Angelofrancesco Santarelli depositata in data 18/02/2026; VISTI gli artt. 569, 571, 573, 576, 591-bis c.p.c. e l'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

RENDE NOTO che dal 09 novembre 2026 ore 12:00 (data di inizio) sino al 11 novembre 2026 ore 12:00 (data di scadenza) si procederà alla vendita, con modalità telematica e gara asincrona, del compendio pignorato di seguito descritto, costituente lotto unico.

1. Descrizione del lotto (Lotto unico)

Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alessandro Volta n. 13 (civico catastale 7).

Appartamento di tipo civile, sito al piano primo, con accesso dalla scala condominiale comune al piano terra su Via A. Volta civ. 13, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 15, particella 794, subalterno 7, Categoria A/2, classe 3, consistenza catastale 60 mq, vani 2,5, rendita catastale € 180,76.

L'immobile, funzionalmente autonomo, è composto da soggiorno, un'unica camera da letto, antibagno e w.c., oltre a due balconi (rispettivamente di 6,18 mq e 3,46 mq) e ad un'ampia terrazza di 24,82 mq sul lato est. Superficie lorda complessiva pari a circa 51,5 mq; superficie netta calpestabile 38,53 mq, oltre a 34,46 mq di superficie scoperta (terrazza e balconi). Dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico, gas, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano) e finiture in buono stato di conservazione.

Diritti oggetto di vendita: piena proprietà per la quota di 1/1 (per l'intero).

Confini: il fabbricato in cui è inserito l'immobile confina a nord con altro fabbricato (part. 475), a ovest con Via S. Francesco D'Assisi, a sud con Via A. Volta (ove è posto l'accesso) e a est con la linea ferroviaria.

Regolarità edilizia e catastale: l'immobile risulta autorizzato dal Permesso di Costruire n. 875 del 19/07/2007 (ristrutturazione e sopraelevazione) e dal Permesso di Costruire n. 1122 del 07/10/2008 (variante finale). Il C.T.U. ha accertato la conformità edilizia e catastale del bene, con la sola eccezione di una lievissima difformità consistente nella mancanza del divisorio (comprensivo di porta) tra antibagno e bagno, agevolmente sanabile con opera in cartongesso o struttura a scomparsa.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

Per ogni ulteriore indicazione si rinvia integralmente alla perizia di stima a firma dell'Ing. Angelofrancesco Santarelli, depositata in atti in data 18/02/2026, che qui deve intendersi interamente richiamata e trascritta, pubblicata in versione depurata delle generalità del debitore esecutato e di ogni altro dato personale, ai sensi della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 e di quanto disposto al punto II, lett. b), dell'ordinanza di vendita.

2. Prezzo base e offerta minima

Valore di stima (perizia C.T.U. 18/02/2026)	€ 99.769,60
---	-------------

Decurtazione forfettaria per mancanza di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), non risultante agli atti né già decurtata dal C.T.U., ai sensi del punto II, lett. c), dell'ordinanza di vendita	€ 200,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 99.569,60
Offerta minima ammissibile ex art. 571, co. 2, c.p.c. (75% del prezzo base)	€ 74.677,20
Rilanci minimi in aumento	€ 1.000,00
Cauzione richiesta (non inferiore al 10% del prezzo offerto)	10% dell'offerta

Si dà atto che l'attestazione di prestazione energetica (APE) non risulta depositata in atti; si è pertanto provveduto, ai sensi del punto II lett. c) dell'ordinanza di vendita, a decurtare dal valore di stima l'importo forfettario di € 200,00 corrispondente al costo di acquisizione della stessa, non essendo tale decurtazione già stata operata dall'Esperto stimatore.

3. Verifiche preliminari ex punto a) dell'ordinanza di vendita

Il Professionista Delegato dà atto di aver verificato, prima dell'emissione del presente avviso: 1) che il debitore esecutato è persona fisica; 2) che il titolo esecutivo posto a base della procedura è costituito da atto notarile di concessione di mutuo fondiario/ipotecario (e non da decreto ingiuntivo non opposto). Non ricorrendo pertanto congiuntamente i presupposti di cui al punto a) dell'ordinanza di vendita (debitore persona fisica e titolo costituito da decreto ingiuntivo non opposto), non si procede al deposito della nota "eventuali clausole abusive" ivi prevista.

4. Condizioni generali della vendita

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo; eventuali vizi, difformità od oneri (ivi compresi quelli urbanistici, di adeguamento impianti, spese condominiali dell'anno in corso e precedente) non danno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto in perizia;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellate a spese della procedura;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento e ogni spesa connessa al trasferimento, ivi compresa la quota di compenso del professionista per le attività successive alla vendita, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;
- qualora ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, co. 5, e 40, co. 6, L. 47/1985.

5. Regime fiscale della vendita

Il debitore esecutato è persona fisica non esercente attività d'impresa, arte o professione; la vendita è pertanto esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi degli artt. 2 e 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e sconta invece l'imposta di registro nella misura ordinaria del 9% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 1.000,00), oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di € 50,00 ciascuna, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e dell'art. 10 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

Qualora l'aggiudicatario sia in possesso dei requisiti di legge per fruire delle agevolazioni "prima casa" (nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro sarà applicata nella misura ridotta del 2% del prezzo di aggiudicazione (con il medesimo minimo di € 1.000,00) e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di € 50,00 ciascuna. L'aggiudicatario dovrà

rendere la relativa dichiarazione, con le modalità e nei termini previsti dalla legge, restando a suo esclusivo carico ogni conseguenza in caso di dichiarazione mendace o di decadenza dal beneficio.

6. Custode giudiziario

Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie -via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano (An), da contattare esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), secondo le modalità ivi indicate.

7. Gestore e portale della vendita telematica

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. — piattaforma www.astetelematiche.it.

Referente della procedura: Avv. Pierluigi Spadavecchia, Professionista Delegato, con studio in Fermo, piazzale Michelangelo n. 3.

Conto corrente della procedura (per il versamento della cauzione e di ogni altra somma dovuta): IBAN IT11Z0615069450CC0010128923.

8. Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito WWW.ASTALEGALE.NET che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

9. Data e durata della gara telematica

La vendita telematica asincrona si terrà a partire dalle ore 12 di lunedì 9 novembre 2026 (data di apertura) sino alle ore 12:00 di mercoledì 11 novembre 2026 (data di scadenza), entrambe giornate lavorative. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è fissato alle ore 12:00 del giorno di scadenza; eventuali offerte presentate negli ultimi 10 minuti comporteranno la proroga automatica del termine di ulteriori 10 minuti, e così di seguito, secondo le modalità previste dall'ordinanza di vendita.

10. Presentazione delle offerte

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

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n..... R.G.E., lotto n., 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 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore, a seconda dell'indicazione fornita dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita.**

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 dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore su impulso dello stesso Delegato, 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).

11. Svolgimento della gara e aggiudicazione

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora fissati, verificherà la validità e la tempestività delle offerte pervenute e l'effettivo accredito di cauzione e bollo, dichiarerà ammissibili le offerte regolari e aprirà la gara. In caso di pluralità di offerte valide, la gara si svolgerà partendo dal valore dell'offerta più alta, con rilanci minimi di € 1.000,00. In assenza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di priorità indicati nell'ordinanza di vendita (offerta più alta, cauzione più elevata, termini di pagamento più brevi e convenienti, priorità temporale). Per il prezzo inferiore al prezzo-base entro un quarto e per le istanze di assegnazione si applicano le disposizioni di cui agli artt. 571, 588, 589, 590 e

591-bis c.p.c. richiamate nell'ordinanza di vendita.

12. Versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già corrisposta, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel diverso e inferiore termine indicato nella propria offerta), a pena di decadenza e perdita della cauzione, secondo quanto previsto dagli artt. 585 e 587 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs. 231/2007.

13. Visite e informazioni

Le visite all'immobile saranno organizzate dal Custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie -via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano) esclusivamente su richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), in orari differenziati a tutela dell'anonimato dei richiedenti. Copia dell'ordinanza di vendita e della perizia (depurata dei dati personali del debitore) è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale del Gestore.

14. Riservatezza dei dati del debitore

Ai sensi di quanto disposto al punto II, lett. b), dell'ordinanza di vendita, il presente avviso e la documentazione ad esso allegata sono stati redatti senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato identificativo del debitore esecutato, in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

Fermo, 6 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierluigi Spadavecchia