TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 138/2024 R.G.Es. — Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA E GARA ASINCRONA
(gara telematica asincrona ex art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)
(nuovo esperimento di vendita a seguito di annullamento ex art. 591-ter c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Pierluigi Spadavecchia**, con studio in Fermo, piazzale Michelangelo n. 3, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza di vendita e 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 redatta dall'Esperto Ing. Angelofrancesco Santarelli, datata 18/02/2026 e depositata in atti;

VISTI gli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 573, 576, 585, 587, 591-bis c.p.c. e l'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

VISTO il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 11/11/2026, reso a seguito di ricorso ex art. 591-ter c.p.c. depositato dal Delegato, con il quale è stata annullata la vendita fissata con decorrenza dal 09/11/2026, per discordanza tra il termine di presentazione delle offerte indicato nell'avviso di vendita e quello riportato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed è stato disposto un nuovo tentativo di vendita allo stesso prezzo base del precedente;

RENDE NOTO che si procederà alla **vendita senza incanto**, con modalità telematica e **gara asincrona**, del compendio pignorato di seguito descritto, costituente **lotto unico**, secondo il seguente calendario:

DATE DEL PRESENTE ESPERIMENTO DI VENDITA	
Termine ultimo per la presentazione delle offerte	**ore 12:00 di mercoledì 10 marzo 2027**
Apertura delle buste, esame delle offerte e inizio della gara	**ore 12:00 di mercoledì 17 marzo 2027**
Scadenza della gara	**ore 12:00 di venerdì 19 marzo 2027** (salvo prolungamenti automatici)

Avvertenza. Le offerte eventualmente presentate per l'esperimento di vendita annullato sono prive di effetto e, ove gli interessati intendano partecipare al presente esperimento, dovranno essere ripresentate nel rispetto dei termini e delle modalità di cui al presente avviso; le cauzioni versate in relazione all'esperimento annullato saranno restituite.

Versamento della cauzione: bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.
Intestazione: **ES.IMM.N. 138/2024 RG.ES. TRIB. FERMO**
IBAN: **IT11Z0615069450CC0010128923**
Causale: **"Proc. Esecutiva n. 138/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**

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 (in catasto: piano T-1°), 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 vani 2,5, superficie catastale 60 mq, rendita catastale € 180,76.

L'immobile, funzionalmente autonomo, è composto da soggiorno-zona giorno, 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 impianti elettrico, idrico, gas e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; 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.

Provenienza: atto di compravendita del 10/11/2008, rep. 16838/6618, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 13/11/2008 ai nn. 10856/6861.

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); risulta inoltre presentata richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0028334 del 10/10/2008. L'Esperto 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 ripristinabile con opera in cartongesso o telaio a scomparsa.

Attestato di prestazione energetica (APE): non risulta agli atti (si veda il successivo punto 2).

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata. L'aggiudicatario che intenda ottenere la consegna dell'immobile libero a cura della custodia giudiziaria dovrà presentare apposita istanza di liberazione prima del deposito del decreto di trasferimento.

Per ogni ulteriore indicazione si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'Ing. Angelofrancesco Santarelli, datata 18/02/2026, che qui deve intendersi interamente richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene; la relazione è 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 del punto II, lett. b), dell'ordinanza di vendita.

2. Prezzo base e offerta minima

In conformità al provvedimento del G.E. dell'11/11/2026, il prezzo base del presente esperimento è il medesimo del precedente esperimento annullato.

Valore di stima (relazione di stima del 18/02/2026)	€ 99.769,60
Decurtazione forfettaria per mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE), non risultante agli atti né già operata dall'Esperto, ai sensi del punto II, lett. c), dell'ordinanza di vendita	− € 200,00
PREZZO BASE	**€ 99.569,60**
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE ex art. 571, co. 2, c.p.c. (pari al 75% del prezzo base)	**€ 74.677,20**
Rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00
Cauzione	non inferiore al 10% del prezzo offerto

Si dà atto che l'attestato di prestazione energetica (APE) non risulta depositato 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 dello stesso, 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** (garantito da ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 13/12/2010 ai nn. 9819/2290) e non da decreto ingiuntivo non opposto. Non ricorrendo congiuntamente i presupposti di cui al punto a) dell'ordinanza di vendita, non si procede al deposito della nota "eventuali clausole abusive" ivi prevista.

4. Condizioni generali della vendita

- il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima, alla quale si rinvia anche per le indicazioni sulla regolarità urbanistica; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, co. 5, e 40, co. 6, L. 47/1985 e successive modificazioni, nonché presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le formalità pregiudizievoli risultanti dalla relazione di stima (ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2010 ai nn. 9819/2290 e pignoramento trascritto il 02/10/2024 ai nn. 8877/6635) saranno cancellate a spese della procedura;
- gli effetti traslativi si produrranno solo con l'emissione del decreto di trasferimento, con il quale sarà trasferito all'aggiudicatario anche il possesso giuridico dell'immobile; da tale data andranno a favore e a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione; il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c.;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla vendita (I.V.A. se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, bolli e oneri di qualsiasi genere connessi al trasferimento), ivi compresa la quota di compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidata dal Giudice dell'Esecuzione, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

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 l'imposta di registro nella misura del 9% (con un minimo di € 1.000,00), oltre alle imposte ipotecaria e catastale 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 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 del 2% (con il medesimo minimo di € 1.000,00) e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 50,00 ciascuna. L'aggiudicatario dovrà rendere la relativa dichiarazione nei modi e nei termini di legge, restando a suo esclusivo carico ogni conseguenza in caso di dichiarazione mendace o di decadenza dal beneficio.

L'aggiudicatario persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali potrà inoltre richiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione (c.d. "prezzo-valore", art. 1, co. 497, L. 23 dicembre 2005, n. 266, applicabile alle vendite giudiziarie a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 6/2014). Ulteriori informazioni sul regime fiscale potranno essere richieste al Professionista Delegato.

6. Custode giudiziario

Custode giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Marche**, via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano (AN). Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), utilizzando l'apposita funzione "Prenota visita immobile" presente nella scheda del lotto.

7. Gestore della vendita telematica e referente della procedura

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, portale **www.astetelematiche.it**.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: **Avv. Pierluigi Spadavecchia**, Professionista Delegato, con studio in Fermo, piazzale Michelangelo n. 3, tel. 0734 226033.

8. Pubblicità

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima con il relativo corredo fotografico e planimetrico, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 90 giorni prima della data della vendita, fermo restando che tra la pubblicazione e il termine per la presentazione delle offerte non intercorreranno meno di 90 giorni (art. 569, co. 3, c.p.c.);
- sul sito internet www.astalegale.net e, a cura di Astalegale.net S.p.A., sul sito internet del Tribunale di Fermo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (art. 490, co. 2, c.p.c.).

9. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore www.astetelematiche.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 per l'apertura della vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Per il presente esperimento di vendita il termine ultimo per il deposito delle offerte è pertanto fissato alle **ore 12:00 di mercoledì 10 marzo 2027**, corrispondente al 5° giorno lavorativo antecedente la data di apertura della vendita (mercoledì 17 marzo 2027), computati a ritroso martedì 16 marzo, lunedì 15 marzo, venerdì 12 marzo, giovedì 11 marzo e mercoledì 10 marzo 2027, esclusi sabato 13 e domenica 14 marzo 2027.
Le offerte pervenute oltre tale termine non sono efficaci ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.

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, 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, co. 5, 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 degli artt. 12, co. 4, e 13 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 (modalità concretamente operativa una volta eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, co. 4, D.M. n. 32/2015).

Mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o 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 D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza e domicilio del soggetto offerente;

- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12, co. 2, D.M. 32/2015);
- 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, un 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, dovrà 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 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 dell'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Fermo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 138/2024);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Pierluigi Spadavecchia, Professionista Delegato);
- la data delle operazioni di vendita (17 marzo 2027);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di € 74.677,20, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 138/2024 R.G.E., lotto unico, 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'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 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.

10. Cauzione e bollo

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 intestato a **"ES.IMM.N. 138/2024 RG.ES. TRIB. FERMO"**, IBAN **IT11Z0615069450CC0010128923**, con causale "Proc. Esecutiva n. 138/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare sul conto della procedura il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della stessa; qualora il Professionista Delegato non riscontri l'effettivo accredito della cauzione, l'offerta sarà inammissibile. Si raccomanda pertanto di disporre il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

Quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, si richiama l'art. 571, co. 2, c.p.c.: «L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 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 decimo del prezzo da lui proposto».

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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" disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Professionista Delegato, ovvero il Gestore su impulso dello stesso Delegato, senza necessità di autorizzazione del G.E., provvederà entro 48 ore dall'aggiudicazione a restituire la cauzione versata dagli offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata, al netto degli eventuali oneri bancari.

11. Esame delle offerte, gara telematica asincrona e aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato **alle ore 12:00 di mercoledì 17 marzo 2027**, nell'area riservata del portale del Gestore. La partecipazione degli offerenti, cui non potranno avere accesso altri interessati, avrà luogo tramite l'area riservata del portale, accedendo 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 PEC per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati il Professionista Delegato verificherà la validità e la tempestività delle offerte e l'effettivo accredito della cauzione e del bollo, dichiarerà ammissibili le offerte regolari, darà avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene di cui sia venuto a conoscenza e dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura, essendo sostituiti dal Gestore con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

Unica offerta. Se è pervenuta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).

Pluralità di offerte. In presenza di più offerte valide si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti, assumendo come prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta. La gara avrà durata di **due giorni**, con inizio **alle ore 12:00 di mercoledì 17 marzo 2027** e scadenza **alle ore 12:00 di venerdì 19 marzo 2027**, entrambe giornate lavorative; le offerte in aumento potranno essere formulate fino alle ore 12:00 del

giorno di scadenza. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima della scadenza, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Ogni offerente ammesso è libero di partecipare o meno alla gara.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00**; non sono ammesse offerte in aumento con importi decimali. Ogni rilancio sarà comunicato ai partecipanti tramite PEC e SMS, strumenti di mero ausilio: la piattaforma del Gestore costituisce l'unico canale ufficiale per seguire e partecipare alla gara, e l'eventuale mancata ricezione delle comunicazioni non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

Alla scadenza della gara sarà dichiarato aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta. Qualora nessuno degli offerenti ammessi formuli offerte in aumento, il bene sarà aggiudicato tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta; a parità, di quella assistita da cauzione più elevata; a parità, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura; in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Delegato ne renderà edotti gli offerenti prima dell'inizio della gara e si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., qualora il prezzo raggiunto all'esito della gara non superi il prezzo base; si applicano in ogni caso gli artt. 572, 573, 590 e 591-bis c.p.c. secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

12. Versamento del saldo prezzo e delle spese

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e cauzione) sul conto corrente della procedura sopra indicato, **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione** o nel diverso e inferiore termine indicato nell'offerta. Il termine è perentorio, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini e non è prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento poste a suo carico, nella misura che gli sarà comunicata dal Professionista Delegato; le somme eventualmente versate in eccedenza saranno restituite all'esito dei conguagli. Il saldo prezzo potrà essere versato anche mediante finanziamento garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c.

Dichiarazione antiriciclaggio. 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, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585, co. 4, c.p.c.), con l'avvertimento che, in caso di omessa dichiarazione, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi degli artt. 585, co. 4, e 587 c.p.c. e la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

Credito fondiario. Trattandosi di procedura promossa in forza di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendone gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385). In mancanza, il saldo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura, provvedendo il Professionista Delegato al pagamento in favore del creditore fondiario nei limiti autorizzati dal G.E., ai sensi del punto VIII, lett. a), dell'ordinanza di vendita.

Decadenza. Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come l'omessa dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. o il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione, che sarà acquisita alla procedura, oltre alle ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

13. Visite e informazioni

Le visite all'immobile saranno organizzate dal Custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie Marche, via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano) esclusivamente su richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite

Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), in orari differenziati e con gli accorgimenti necessari affinché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri. Copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (depurata dei dati personali del debitore) è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale del Gestore e sui siti di pubblicità sopra indicati. Ulteriori informazioni sulle modalità della vendita potranno essere richieste al Professionista Delegato.

14. Riservatezza dei dati del debitore

Ai sensi del punto II, lett. b), dell'ordinanza di vendita, il presente avviso e la documentazione ad esso allegata sono 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.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano l'ordinanza di vendita e le vigenti norme di legge.

Fermo, 19 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierluigi Spadavecchia
(firmato digitalmente)

SPADAVECCHIA
PIERLUIGI
23.11.2026
16:24:10
GMT+01:00