

## **STUDIO LEGALE TRIBUTARIO**

**Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'**

**Patrocinante in Cassazione**

*(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura*

*(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)*

*Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)*

*Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)*

*PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)*

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

**ESEC. IMM. 29/2022 R.G.**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

\*\*\*\*\*

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Diego Cuccù con studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Faleria n. 68 ed iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, PEC [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it), tel: 0734/909388, nominato con ordinanza del 25.02.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo quale professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 29/2022**,

### **AVVISA**

che il giorno **7 ottobre 2026 alle ore 15:30** presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Faleria n. 68, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti,

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 sul compendio immobiliare sito nel Comune di Montegranaro (FM), alla via Alessandro Manzoni n. 19 composto da:

- Appartamento al piano secondo, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 276, sub. 12, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 369,27, superficie totale di 167 mq.;
- Soffitta al piano terzo sottotetto, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 276, sub. 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq., superficie totale 36 mq., rendita Euro 64,04;
- Soffitta al piano terzo sottotetto, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 276, sub. 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq., superficie totale 34 mq., rendita Euro 49,58;
- Soffitta al piano terzo sottotetto, angolo nord-est, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 276, sub. 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 mq., superficie totale 69 mq., rendita Euro 117,85,

## **STUDIO LEGALE TRIBUTARIO**

**Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'**

**Patrocinante in Cassazione**

*(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura*

*(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)*

*Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)*

*Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)*

*PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)*

beni comuni non censibili sono:

foglio 15 particella 276 sub. 16 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte,

foglio 15 particella 276 sub. 17 bene comune non censibile ai sub. 12, 13, 19, 20, partita speciale A, ingresso, vano scala e lastrici,

foglio 15 particella 276 sub 18 bene comune non censibile ai sub. 14, 15, 20, partita speciale A, ingresso, disimpegno al piano terzo.

Il lotto è occupato da uno dei debitori eseguiti unitamente al proprio nucleo familiare.

**Prezzo base: Euro 107.071,88 (centosettemilaeurosettantunoeuro/88), oltre imposte di legge**

**Offerta minima: Euro 80.303,91 (centosettemilaeurosettantunoeuro/88) → importo pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

### **PRECISAZIONI**

Il compendio immobiliare, oggetto di vendita, fa parte di un fabbricato isolato composto da 4 piani di cui uno seminterrato adibito a magazzino e autorimesse, un piano terra adibito ad abitazione e lastrici solari, i piani primo e secondo adibiti ad appartamenti e la soffitta al sottotetto.

Il fabbricato di cui fa parte il compendio staggito è ubicato in un'area periferica mista residenziale, il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e l'accesso alla strada è comodo. L'esposizione del fabbricato è buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi buoni ma senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito con tinteggiatura, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1965 e sopraelevata nel 1970.

L'appartamento, con accesso dal Via A. Manzoni tramite vano scala comune, è esposto su quattro lati, è composto da ampio soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta complessiva di mq. 153,24 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa, oltre due balconi per la superficie complessiva di mq. 13,40. Lo stato di manutenzione è buono considerando che l'appartamento è stato completamente rifatto nella divisione interna e nelle finiture.

La soffitta è suddivisa in più locali; presenta un cucinone con camino ed altri due locali adibiti a lavanderia con una vetrata; sulla sinistra dell'unità insistono due locali ulteriori utilizzati come deposito, con tetto spiovente, oltre ad un ulteriore bagno ed un corridoio che permette gli accessi, entrambi ad uso comune. La stessa ha un'altezza media di ml. 2,30, ha porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti in graniglia, battuto di cemento e ceramica, finestre in legno per una superficie complessiva di mq. 153,24 ed un'altezza media di ml. 2,35. Lo stato di manutenzione è discreto.

Il compendio staggito non è formalmente costituito in un condominio.

Si precisa che l'immobile oggetto di vendita non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica.

### **URBANISTICA**

L'Esperto stimatore Geom. Vincenzo Buscemi nella propria perizia del 16.02.2025 ha precisato quanto segue.

Il Comune di Montegranaro ha rilasciato:

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 106/62 a costruire un fabbricato di civile abitazione lottizzazione, rilasciata in data 30.09.1962;
- Licenza di Costruzione pratica 20/70 a sopraelevare una casa civile abitazione, rilasciata il 03.02.1970;
- Costruzione prot. 897 pratica 98/89 per modifiche interne e di prospetto del piano secondo, rilasciata in data 09.06.1989;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 26.03.1965;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 403 prot. 1894, tra l'altro, per cambio destinazione piano sottotetto da terrazza a soffitta, difformità estetiche per chiusura vano scala, diminuzione al piano soffitta, rilasciata il 07.10.1996;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 403bis prot. 1894, tra l'altro, per cambio destinazione piano sottotetto da terrazza a soffitta, difformità estetiche per chiusura vano scala, mancata realizzazione di balcone lato est, aumento di volume piano terzo realizzazione di abbaino e diversa realizzazione di altezza delle falde, uso non residenziale, rilasciata il 09.02.2004.

Il perito stimatore riferisce che l'immobile non risulta conforme in quanto il piano secondo presenta una diversa distribuzione interna sanabile con Legge 380/05 art. 36 per un importo previsto di euro 2.000 da verificare con il comune nonché della difformità catastali poiché: (i) il secondo piano nella planimetria non riporta le modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni; (ii) in ordine alla planimetria della soffitta si dovrà procedere con frazionamento e fusione dei sub 15 e 20, rifare l'elaborato planimetrico e il bene comune non censibile corridoio ai sub per includere un W.C.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Vincenzo Buscemi in data 16.02.2025 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

#### Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è l'Avv. Diego Cuccù;
- d) L'eventuale gara avrà inizio **in data 7 ottobre 2026 alle ore 15:30**, al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) **L'eventuale gara avrà termine il giorno 9 ottobre 2026 alle ore 12:00;**
- f) L'eventuale extension time è fissato in minuti 10 (dieci).

#### Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

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

#### Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

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, ovvero entro le ore 12:00 del giorno 30 settembre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavvp.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.

Al fine di verificare l'effettiva titolarità della firma dell'offerente, si chiede di allegare alla pec da trasmettere all'indirizzo [offertavvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavvp.dgsia@giustiziacert.it) la scansione del documento di identità dell'offerente firmato digitalmente dallo stesso in PADES.

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.

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

**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. 29/2022 R.G.E. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione" sul c/c intestato alla presente Procedura "TRIBUNALE DI FERMO ES.IMM.R.G.N.29/2022" acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo, avente il seguente IBAN: IT 37 O 06150 69671 CC0200123689;
- 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**

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

**offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura “TRIBUNALE DI FERMO ES.IMM.R.G.N.29/2022” acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo, avente il seguente IBAN: IT 37 0 06150 69671 CC0200123689.**

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

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E, 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati che di seguito si riporta: **7 ottobre 2026 alle ore 15:30.**

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** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

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 inizio il giorno 7 ottobre 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 9 ottobre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 C.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 C.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) C.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 C.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

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 verrà comunicato ai partecipanti mediante *e-mail* o *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;

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

- 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, ne può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

### **Modalità 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.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.**

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.** segnalerà 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.

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT) - Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

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.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### 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, ne 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

## STUDIO LEGALE TRIBUTARIO

Tax & Wealth Law - AVV. DIEGO CUCCU'

Patrocinante in Cassazione

(SSA) – Scuola Superiore Avvocatura

(MDT)- Master in Diritto Tributario dell'Impresa (Uni. Bocconi)

Via Faleria nr. 68 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Tel/Fax. 0734.909388 - E.mail: [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

PEC: [diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it](mailto:diego.cuccu@ordineavvocatifermopec.it)

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;

f) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

g) laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento;

h) a norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 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 dall'autorità giudiziaria;

i) tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Faleria n. 68 (tel. 0734 909388), ove potranno richiedersi maggiori informazioni;

l) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode I.V.G. Marche, con sede in Monsano (An) alla Via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, Mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it), Pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it).

Porto Sant'Elpidio, li 23.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Diego Cuccù

