

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

**RG FALL 1876**

**Giudice Delegato:** *Dott.ssa Sara Marzialetti*

**Curatore:** *Avv. Andrea Didone*

**Professionista Delegato** *Avv. Eliana Garrisi*

La sottoscritta Avv. Eliana Garrisi, delegata per le operazioni di vendita del compendio ricompreso nel Fallimento 1876 a norma dell'art.591 bis c.p.c. e degli articoli 107 comma 2, 105 e 108 l.f.

**AVVISA**

che il giorno **09 Maggio 2025** a partire dalle ore 10.00 presso lo studio legale sito in Fermo, Via Gaetano Orsolini n.37 procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, del seguente immobile

**LOTTO DUE:** locale ad uso ufficio (catastalmente indicato nella categoria catastale negozio) ubicato al piano terra del fabbricato denominato "condominio Pineta" sito in Porto Recanati, via Salvo d'Acquisto 6, locale della superficie di circa mq. 181, distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 16 con la particella 185 sub 7, cat. C/1, cl. 3, mq. 181, R.C.€ 4.243,93,

confinante con: corte condominiale per tre lati, vano scala B e relativo corridoio condominiale.

**PREZZO BASE € 26.325,00 ( Euro ventiseimilatrecentoventicinque/00).**

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Achille Alberico e depositata in data si evince che il fabbricato è stato edificato in forza di licenza di costruzione n°859/68 del 31.08.68 e successive varianti. Il certificato di autorizzazione di abitabilità è stato rilasciato in data 29.12.73.

**OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno non festivo (esclusi dunque sabato e festivi) precedente la vendita in forma tradizionale, presso lo studio sito in Fermo, Via G.Orsolini n. 37, secondo le modalità sotto indicate:

1) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso lo studio del delegato alla vendita (si consiglia contatto telefonico); su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato, a cura del ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente-, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito;

(3) l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l'offerta che dovrà essere presentata in bollo da €16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichia - razione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- **l'indicazione del prezzo offerto,**

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione;**

- l'importo della cauzione prestata, **che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto**

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

(4) All'offerta dovranno essere allegati e pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura fallimentare per un importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

(5) L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare; L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

#### **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569 terzo comma c.p.c. se è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nella ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

(6) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora fissata per l'esame delle offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

(7) In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore ad un quarto del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora in prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli articoli 588 e ss. Cpc.

(8) In caso di pluralità di offerte valide, si inviteranno immediatamente gli offerenti a fare una gara sulla base dell'offerta più alta:

a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc;

b) se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(i) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc;

(ii) in caso di offerte allo stesso prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità di cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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

(9) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura fallimentare.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili 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); 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);

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.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sentenza di fallimento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

d) Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione delle formalità pregiudizievoli saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

A norma dell'art 46 DPR 6.06.2001 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 dalla autorità giudiziaria.

f) **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, cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.** 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.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega del G.D. alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Curatore Avv. Andrea Didone tel. n. 0733.1875466, mail: [avvandreadidone@gmail.com](mailto:avvandreadidone@gmail.com).

Il Professionista Delegato  
Avv. Eliana Garrisi