

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117  
Tel. 0734 223352 - Telefax n. 0734/217260  
63900 FERMO  
paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

**FALLIMENTO N. 33/2014**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA'  
SINCRONA MISTA – TELEMATICA E TRADIZIONALE.**

Il sottoscritto Avv. Paolo Cerolini, Curatore del Fallimento sopra indicato, con Studio in Fermo, Corso Cavour n.117, premesse le autorizzazioni del Comitato dei Creditori in data 26.10.2022-12.11.2022 nonché del Giudice Delegato del Tribunale di Fermo in data 20.01.2023, ai sensi degli articoli 104 *ter*, 5° comma, 105 e 107 della legge fallim.;

**AVVISA**

Che il giorno **26 marzo 2025 ore 12,00** presso il proprio Studio, procederà all'esame delle offerte telematiche e cartacee per la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili in piena proprietà della Società Fallita:

**LOTTO n. 37 (della relazione di stima)**

Diritti 1/1 di piena proprietà di porzione del fabbricato "Condominio Spina", costituita da negozio al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Adriatica Nord n.4 con affaccio proprio sulla Strada Statale 16, così identificata al Catasto Fabbricati: Fog.4 **part.138/12**, P.T., cat. C/1 cl.2, vani 10, cons. 102mq, sup. catastale 116mq, r.c. € 2.001,79 (negozio).

Tale lotto è costituito da locale commerciale al PT, con affaccio sulla Strada Statale 16.

Tale bene è composto da un'ampia zona di vendita, un bagno e due locali, adibiti ad ufficio. Si precisa che uno di questi ultimi è stato aggiunto abusivamente pertanto deve essere regolarizzato. Inoltre esso è dotato degli impianti elettrico, idrico, e di riscaldamento, costituito da pompe di calore.

Difformità: il lotto 37 presenta una piccola difformità per modifiche interne dei divisori. Essa è sanabile con una pratica edilizia e variazione della planimetria catastale, oltre al pagamento degli oneri al Comune di Cupra Marittima. L'importo della sanatoria e di tutte le spese tecniche e gli oneri sono stimati in circa € 2.500,00.

La suddetta unità immobiliare vanta diritti sul seguente beni comuni non censibili fog.4 part.138/59 PT b.c.n.c (corte e portico PT).

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente occupato per effetto di un contratto di locazione, la locazione avrà durata di anni sei con inizio dal 01.04.2021 e termine 31.03.2027, con rinnovazione per un uguale periodo in mancanza di disdetta di una delle parti, da comunicare all'altra mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata almeno tre mesi prima della scadenza. È previsto comunque il diritto del

Fallimento di recedere immediatamente dal contratto in caso di vendita dell'immobile locato in sede fallimentare. In questo caso la Condittrice dovrà rilasciare l'immobile locato entro gg.20 dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del Curatore Fallimentare.

**Confini:** part. 138/63, part. 138/59 da più lati, s.a.

**Concessioni edilizie:**

- Concessione Edilizia (C.E.) n.6/1994 del 12.01.1994;
- Voltura prot. n. 1893 del 09.04.1997 della (C.E.) n.6/1994 del 12.01.1994;
- Concessione Edilizia (C.E.) n.31/1998 del 08.07.1998 (variante alla concessione edilizia n. 6/1994 del 12.01.1994);
- Concessione Edilizia (C.E.) n.7/1999 del 26.01.1999 (variante alla concessione edilizia n. 31/1998 del 08.07.1998);
- Domanda di Agibilità-abitabilità prot. N. 4211 del 15.04.1999 relativa alla Concessione edilizia n. 7 del 26.01.1999;

**Prezzo base € 124.800,00 euro(centoventiquattromilaottocento/00) oltre iva se in quanto dovuta come per legge.**

Offerta minima in aumento, in caso di gara, di € 1.000,00 (mille/00).

Le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima 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 compiuti 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 dell'art.46 del D.P.R. n. 380 del 2001 per sanare le eventuali irregolarità sotto il profilo urbanistico dei beni immobili oggetto della vendita. 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) L'immobile sarà liberato da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate dall'aggiudicatario, che dovrà anticipare le relative spese, con diritto di rimborso dal Fallimento ai sensi dell'art. 2770 c.c.).

Tutte le spese della vendita, tra cui in particolare quella dell'atto pubblico successivo all'aggiudicazione, le imposte e tasse, l'asporto di eventuali materiali presenti nell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore ovvero il legale rappresentante della Società debitrice o fallita, è ammesso a presentare offerte.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria o telematica, secondo le modalità di seguito riportate:

#### **PARTECIPAZIONE IN FORMA TRADIZIONALE**

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 Professionista delegato Avv. Paolo Cerolini, in Fermo, Corso Cavour 117; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito.

2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della Procedura, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del Professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

3) L'offerta, che dovrà essere in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore 60 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva del Tribunale di Fermo 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 sia 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.

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  $\frac{1}{4}$  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.

### **PARTECIPAZIONE IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Per evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore intestato ad ASTALEGALE.NET S.P.A., le cui coordinate bancarie sono IT75A0326822300052136399670, che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà

essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, per cui non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Al fine di evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità della offerta, avvenire entro 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA c/c IT75A0326822300052136399670.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione Fall. n.33/2014".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Dopo il termine di gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

**AGGIUDICAZIONE:** Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi

dell'art.588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.). In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara 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. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 d'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.

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato Avv. Paolo Cerolini presso il suo Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista Delegato.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicazione è provvisoria ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 e 108 legge fallim. e diverrà definitiva decorso il termine di gg.10 previsto da tali norme in mancanza di offerte in aumento da effettuare con le modalità e nel termine indicato dall'art. 107 legge fallim.

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza, **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con tale atto sarà trasferito anche all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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 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 saranno determinate all'esito dell'aggiudicazione e saranno richieste successivamente. L'aggiudicatario è tenuto ad anticipare le spese per le predette cancellazioni, che potrà poi recuperare dal Fallimento ai sensi dell'art. 2770 c.c.

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.

L'avviso della vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili dal curatore fallimentare al n. 0734/223352.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme del codice civile e di procedura civile e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Fermo, 17 febbraio 2025

Il Professionista delegato – Avv. Paolo Carolini

