



**TRIBUNALE DI FERMO**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

All'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Sara MARZIALETTI, al Fallimento della società

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_ - e dei soci illimitatamente

Responsabili \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_

- C.F. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Comitato dei creditori non costituito**

**OGGETTO: INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE IMMOBILE**

La sottoscritta Patrizia Polini, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo al n. 381/A, con Studio in Carassai alla Via Menocchia n. 34

**PREMESSO**

- Che appartiene alla procedura il bene immobile – area ad uso parcheggio sito in Fermo alla c.da San Lorenzo scn ed identificato al catasto al Foglio 83 particella 196 categoria D/7;
- Che l'immobile era oggetto di sequestro e in data 18.09.2025 sono state effettuate le operazioni di dissequestro, come riferito con istanza del 22.09.2025;
- che il valore del patrimonio immobiliare è quantificato in euro 72.000,00 giusta perizia del tecnico incaricato geom. Marco Piattoni redatta in data 3.09.2015;
- che nel programma di liquidazione depositato in data 24.09.2021 era rappresentata la proprietà dell'immobile ma non erano indicate le modalità di vendita;
- che al momento l'immobile è libero;
- che la scrivente intende procedere alla vendita del bene immobile LOTTO UNICO secondo le norme previste dagli artt. 105, l.f. e seguenti ovvero mediante procedure competitive per l'individuazione dell'acquirente ex art. 107, comma 1, l.f., da tenersi in modalità telematica;

Con il seguente regolamento s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.



## REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE ATTIVO FALLIMENTARE MEDIANTE PROCEDURE COMPETITIVE: CONDIZIONI DI VENDITA.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

- L'immobile è rappresentato da un piazzale a cielo aperto per la sosta e parcheggio di autotreni, sito in Fermo alla c.da San Lorenzo scn e censito all'Agenzia del territorio di Ascoli Piceno come segue:

- al N.C.T. comune di FERMO, foglio n. 83, particella 890 (ex 196), Ente Urbano di 1825 mq;

- al N.C.E.U. comune di FERMO, foglio n. 83, particella 890, qualità D/7, Rendita Euro 210,00;

- Il piazzale è sprovvisto di fabbricati ed ha una estensione di 1825 mq catastali.

- Prezzo base: € 72.000,00

- Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo base, pari ad euro 54.000,00 nel primo esperimento di vendita

- Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

- Al fine di realizzare la cessione del lotto indicato, la scrivente ritiene opportuno indire, in ipotesi di assenza di offerenti, una nuova data di vendita (2^ tentativo) ed effettuare ribassi del prezzo base in misura non superiore al 25% rispetto al precedente esperimento. Laddove, all'esito, il secondo tentativo dovesse andare deserto, una nuova data di vendita (3^ tentativo) ed effettuare ribassi in misura non superiore al 25% rispetto al precedente esperimento ed infine laddove, all'esito, il terzo tentativo dovesse andare deserto, una nuova data di vendita (4^ tentativo) ed effettuare ribassi in misura non superiore al 25% rispetto al precedente esperimento.

### URBANISTICA

Destinazione Urbanistica:

In base allo strumento urbanistico vigente del comune di FERMO, l'immobile ricade in zona agricola, precisamente in "AGR\_3 AREE AGRICOLE COMPROMESSE SOTTO IL PROFILO PAESISTICO AMBIENTALE", regolate dall'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G. In tali zone, oltre ad applicare quanto previsto dalla L.R. 8 marzo 1990 n.13, sono consentiti gli interventi finalizzati al recupero, ove possibile, del paesaggio agrario.

ed è soggetto al

- vincolo di TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA, regolato dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto adiacente con il fosso Salvano. All'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietati interventi di nuova edificazione e ampliamento degli edifici



esistenti, l'allestimento di impianti sportivi da esercitarsi con mezzi motorizzati, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, movimenti terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno ecc.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal tecnico incaricato in data 3.09.2015 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le concessioni e autorizzazioni rilasciate sono le seguenti:

- 2001 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - P.E. 63/2000 RECINZIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRENO: Trattasi della recinzione del futuro piazzale;
- 2001 DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO PER INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA. Legge 662/96 n. atto di rilascio 890/2001 INTEGRAZIONE ALLA P.E. 63/2001 MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- 2008 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', n. atto di rilascio 72/2008 INSTALLAZIONE DI CONTENITORE – DISTRIBUTORE MOBILE PER GASOLIO.

Esiste la seguente servitù attiva:

- servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a carico della particella 195 (ex 181) ed a favore del bene in esame, costituita dalla strada esistente della larghezza di metri lineari 4.50 circa, per consentire l'accesso al piazzale dalla strada San Lorenzo)

Per completezza di informazione si riportano anche le seguenti servitù, citate negli atti reperiti:

- servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a carico della particella 181 (ora 195) ed a favore della particella 113 sub 1 del N.C.E.U., per raggiungere la cabina Enel esistente (servitù trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 19.04.1999, Registro Particolare n. 1894). Tale servitù insiste sul tratto rettilineo della strada esistente che dalla via San Lorenzo conduce al piazzale in esame, per poi voltare verso la particella 113 sub 1 prima dell'ingresso al bene in oggetto.

- servitù di fognatura a mezzo di condotta esistente, posta a nord della cabina Enel, a carico della particella 181 (ora 195) ed a favore della particella 182 (ora 266, 194,227) e della particella 113 sub 1 del N.C.E.U., per convogliare le acque provenienti dalle dette particelle (servitù trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 14.04.1999, Registro Particolare n. 1808). Tale servitù dovrebbe correre lungo la strada esistente suddetta per poi confluire nel fosso Salvano.



Lo stato dei luoghi corrisponde alla documentazione catastale e alla documentazione edilizia.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- iscrizione contro del 03.04.2014 - reg. part. 318, reg. gen. 2592. atto giudiziario. pubblico ufficiale tribunale di fermo repertorio 352 del 31.03.2014. ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo.
- trascrizione contro del 12.01.2015 - reg. part. 166, reg. gen. 198. atto giudiziario. pubblico ufficiale tribunale di fermo repertorio 2920 del 26.11.2014. sentenza dichiarativa di fallimento.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

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

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche.

La gara si svolgerà con modalità asincrona telematica.

#### PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dello stesso. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail/PEC.

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA



OFFERTA” presente all’interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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. 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 dovrà riportare i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.;



- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
4. l'indicazione del referente della procedura (curatore);
5. la data delle operazioni di vendita;
6. il prezzo offerto;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Fall.to n. 53/2014, lotto UNICO, versamento cauzione"; il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura fallimentare n. 53/2014 acceso presso la BCC del Piceno avente il seguente Iban: IT22D0847469670000170101767;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. 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 minorenni, 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.
  - la dichiarazione di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e di diritto dei beni, di trovarli di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, fatte salve mutazioni relative alla situazione catastale, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del Curatore fallimentare da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
  - la dichiarazione di accettare pienamente e incondizionatamente tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando, con assunzione di tutti gli oneri, rischi e costi;
  - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali;
- 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 alla procedura acceso presso la BCC del Piceno avente il seguente Iban: IT22D0847469670000170101767;



Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 curatore, giusta autorizzazione del G.D., 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).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società [astalegale.net](http://astalegale.net);
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il curatore.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato il giorno fissato per la vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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 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.



Nel giorno prefissato il curatore:

- verificherà la validità e la 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.

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 TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con modalità asincrona telematica.

In caso di OFFERTA UNICA:

In caso di offerta unica 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.

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE valide si procederà alla 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 fissato per la vendita nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. La gara avrà la durata di due giorni con l'individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio e della data di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il curatore fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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 curatore aggiudicherà provvisoriamente tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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 curatore, 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 provvedendo ad indire una nuova vendita.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 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 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.

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 curatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- 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, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
- Terminata la gara il Curatore aggiudica il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.
- L'aggiudicazione sarà in ogni caso provvisoria e diventerà definitiva se entro gg.10 non perverrà, alle stesse condizioni previste per la vendita, un'offerta migliorativa almeno del 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F. In tal caso



si terrà una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente e/o i nuovi offerenti.

#### 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.

Espletate tutte le formalità suindicate, all'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite Pec o lett. racc. A/r, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare al Curatore Fallimentare, a richiesta e con le modalità ed i termini stabiliti dallo stesso curatore, le somme, come disciplinate dalle regole di gara, pena la perdita della cauzione.

Nello stesso termine dovrà essere versato ogni importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, come comunicato dal Notaio e/o dal Curatore.

L'atto pubblico di trasferimento sarà effettuato presso lo studio del Notaio Dott.ssa Federica Varriale a Fermo in corso Guglielmo Marconi, n. 9

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 0002/017/001767 – IBAN IT22D0847469670000170101767 – intestato alla procedura fallimentare aperto presso la Cassa di Risparmio di Fermo Spa, filiale di Petritoli, ovvero mediante assegno circolare intestato al Fallimento da consegnare al curatore.

Se l'offerente non provvederà al pagamento nei termini su indicati, perderà la cauzione versata e l'aggiudicazione verrà revocata.

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.

Con l'atto notarile 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.

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 comprese le spese conseguenti all'atto notarile e successive allo stesso, nonché le spese di cancellazione dei gravami, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

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 dall'atto del notaio.

#### 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, 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.
- d) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- e) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore e/o dal Notaio;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni, e



ogni altra formalità pregiudizievole, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Notaio;

g) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto notarile, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

h) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal curatore presso il proprio studio in Carassai, alla via Menocchia n. 34 (tel. 0734/930068) ove potranno richiedersi maggiori informazioni;

i) tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in cancelleria ed il curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed, ove costituito, il comitato dei creditori ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F.; resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

l) L'acquirente verrà invitato mediante lett. racc. A/r o via PEC alla stipula dell'atto notarile che perfezionerà la vendita; stipula che avverrà in ogni caso entro il termine massimo e perentorio indicato nella lettera raccomandata o PEC.

Si evidenzia che avvenuto il pagamento integrale il Giudice Delegato ordinerà con decreto le cancellazioni delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti e di ogni altra formalità; i relativi annotamenti verranno effettuati nei tempi tecnici necessari, ad opera del Notaio incaricato, con integrale onere a carico dell'aggiudicatario.

m) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme del codice civile e di procedura civile e le altre disposizioni di legge in materia. Resteranno salvi ed impregiudicati i diritti disciplinati negli artt. 105, 107 e 108 della L.F..

## PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente alla perizia), sul portale dei fallimenti del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 30 giorni liberi.

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli immobili sopra descritti potranno essere fornite dal Curatore dott.ssa Patrizia Polini con studio in Carassai, via Menocchia, n. 34 (Tel. 0734/930068).

Per quanto sopra, il sottoscritto Curatore

CHIEDE



che la S.V. Ill.ma, salvo contrarie determinazioni in merito, voglia autorizzare, ai sensi degli articoli 35 e 41, L.F.:

- l'integrazione del programma di liquidazione, ovvero la vendita del bene immobile distinto nel lotto UNICO ai sensi dell'art. 107, 1° comma, L. F., con le modalità, in sintesi, sopra riportate e altresì
- autorizzare il sostenimento dei relativi costi per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel portale delle vendite pubbliche pari ad euro 100,00 per ogni tentativo di vendita e per ciascun lotto, per la pubblicità attraverso Astalegale pari ad euro 985,00 oltre iva e per l'utilizzo della piattaforma spazioaste per la gestione della vendita telematica pari ad euro 70,00 oltre iva per ciascun lotto;

Con osservanza.

Carassai, 2.12.2025

Il Curatore

Dott.ssa Patrizia Polini

