

TRIBUNALE DI FERMO

Curatela Eredità Giacente

N. 775/2022-2 R.V.G.

Giudice: **Dott. Pierfilippo Mazzagrecò**

Curatore: **Avv. Giovanni Verni**

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA CON GARA

TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Verni, in qualità di Curatore della procedura di cui in epigrafe coadiuvato dalla società Marche Servizi Giudiziari srl, in qualità di soggetto specializzato per la vendita (nominata nel presente regolamento anche come Ausiliario) con sede in Macerata via Roma 151/C, in persona del legale rappresentante Dott. Marco Corbucci in qualità di Ausiliario per la vendita dell'Eredità Giacente n. 775/2022-2 R.V.G.

AVVISA

CHE IL GIORNO 26 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 09:30

presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl, in Macerata via Roma 151/C, si terrà la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Dei seguenti beni immobili con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliari costituite da **appartamento** ad uso residenziale posto al piano terzo di un edificio denominato "CONDOMINIO R2" della superficie commerciale di circa 30 metri quadri, e **magazzino** posto al piano terra di un edificio denominato "CONDOMINIO R4" della superficie commerciale di circa 4 metri quadri, site nel Comune di Fermo (FM), in località Lido Tre Archi, rispettivamente alla Via Walter Tobagi n. 10 (in perizia civico 8), interno 20, scala C, ed alla Via Umberto Marilungo sn (in perizia n. civico 18).

L'appartamento posto al piano terzo (CONDOMINIO R2), ha accesso dal corpo scala "C", presenta

pavimentazione in gres, sia nella parte interna che nella zona terrazzo, infissi interni in legno così come quelli esterni con vetro singolo, impianti (elettrico, idro-termo-sanitario), non conformi alle attuali normative di settore, in quanto obsoleti così come la restante porzione di immobile, che necessità di una completa ristrutturazione edilizia sia per la parte impiantistica che nella restante parte.

Il magazzino posto al piano terra (CONDOMINIO R4) si presenta pavimentata con piastrelle in gres con unico accesso esterno tramite una porta in metallo, ammalorata dagli anni e dall'aria salmastra causa vicinanza del mare, con solo impianto elettrico, obsoleto e non a norma con le attuali normative di settore. L'area nella quale gli immobili sono inseriti è una frazione del Comune di Fermo, posta direttamente sul mare, dotata di tutti i servizi con presenza di strade asfaltate.

Estremi catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fermo (FM), al:

- Foglio 4, particella 364, subalterno 93, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, classe 5, Consistenza 1,5 vani, Piano: 3 interno 20, scala C, Indirizzo catastale: Via Walter Tobagi n. 8, Superficie: Totale 32 mq. – Totale escluse aree scoperte: 30 mq., Rendita: euro 89,09; - (appartamento);

- Foglio 4, particella 365, subalterno 241, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, classe 7, Consistenza 4 mq., Piano: T, Indirizzo catastale: Via Umberto Marilungo n. 18, Superficie: Totale 6 mq., Rendita: euro 14,25; - (magazzino).

Stato di occupazione:

Gli immobili allo stato di pubblicazione del presente avviso risultano liberi da persone; all'interno del magazzino sono presenti beni mobili di nessun valore commerciale il cui onere di smaltimento e sgombero sarà a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: €. 1.000,00 (Euro mille/00)

ORA DI INIZIO ESAME OFFERTE: h: 09:30

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle offerte

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per i titoli edilizi relativi all'edificio R2 e R4, consultare la perizia Geom. Gionni Minnucci datata 05/10/2024 pagg. 4/5.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima datata 05/10/2024 e successiva integrazione del 10/09/2025 redatte dal perito stimatore della procedura Geom. Minnucci Gionni, alle quali si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita presente in atti, consultabili sui siti internet: www.fallcoaste.it, www.idealista.it e www.casa.it o presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare Marche Servizi Giudiziari srl ai seguenti recapiti:

Telefono: 0733.522205;

Email: info@msg.srl - Pec: marcheservizi Giudiziari@legalmail.it.

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con MSG, da contattare ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita saranno evase non oltre la settimana precedente la data d'asta.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e Marche Servizi Giudiziari srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

L'immobile sarà posto in vendita mediante procedura competitiva attraverso gara telematica sincrona mista.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) IN FORMA CARTACEA

Le offerte dovranno essere presentate dal lunedì al venerdì, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno**

antecedente la vendita, ossia entro le ore 12:00 del 25 NOVEMBRE 2026 presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata alla via Roma 151/C con le seguenti modalità:

- inserite in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica o attraverso il servizio postale) e al cui esterno deve essere indicata data della vendita, ora della vendita e numero del lotto;
- la busta di cui sopra deve essere inserita in una seconda busta chiusa, al cui esterno deve essere indicata solo la data della vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore al valore del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita , se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

All'esterno della **seconda** busta chiusa verranno annotati la data e l'ora del deposito. Le generalità del depositante l'offerta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, saranno riportate in apposito modello di cui si rilascerà copia al depositante.

All'interno della **prima** busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta di acquisto**, con cui l'interessato manifesta l'intenzione irrevocabile di voler acquistare il bene posto in vendita, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente la quale dovrà contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'adunanza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall' art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. e/o Visura Camerale aggiornati (non oltre 30 giorni) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà essere inferiore al valore del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;
- **il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese,** che non potrà in ogni caso essere superiore a **sessanta giorni** dalla data di aggiudicazione;
- **l'indirizzo di posta elettronica certificata o l'indirizzo di residenza** presso il quale dichiara di voler ricevere tutte le eventuali comunicazioni inerenti il presente avviso di vendita ; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze e di tutti gli impianti nello

stato di fatto e di diritto in cui si trovano .

- **Assegno circolare o vaglia postale circolare non trasferibile** intestato a: " *CURATELA ER. GIAC. STOYTCHIEVA G.M.*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto,** a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.
- **Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente in corso di validità.

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, ossia entro le h. 12:00 del 25 NOVEMBRE 2026** esclusivamente in via telematica, tramite compilazione del modulo web "offerta telematica" raggiungibile tramite il bottone "iscriviti alla vendita" posto all' interno della scheda del lotto di interesse nel portale www.fallcoaste.it. Il modulo web "offerta telematica" è messo a disposizione degli offerenti dal Ministero della Giustizia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. In calce al bottone "iscriviti alla vendita" vi sono i link per il manuale di istruzioni e il video tutorial sulla compilazione del modulo.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono redigere l'offerta sul modulo predisposto dal Ministero della Giustizia attraverso il pulsante " *iscriviti alla vendita* " presente all'interno della scheda del bene nel portale www.fallcoaste.it .

Per la compilazione del modulo di offerta gli interessati potranno seguire le istruzioni presenti nel "manuale utente" che si trova all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Terminata la compilazione del modulo di offerta si dovrà procedere all'invio dell'offerta a mezzo Posta Elettronica Certificata entro il "termine di presentazione delle offerte", seguendo quando indicato nel "manuale utente".

Il modulo di offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta irrevocabile di acquisto;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, versata mediante bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IBAN: IT16G0344003006000000206200** intestato a Marche Servizi Giudiziari srl, indicando come causale “versamento cauzione E.G. N. 775/2022 Tribunale Fermo – Lotto Unico”.

Con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:

- il bonifico dovrà pervenire sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita entro il giorno antecedente la gara. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di **nullità dell'offerta** ;
 - in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
 4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre nella busta telematica andrà allegato il certificato CCIA e/o Visura camerale aggiornati (non più di 30 giorni) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
 5. 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 allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.);

6. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;

9. L'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze e di tutti gli impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Onde evitare la non completa e quindi 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.

IN OGNI CASO:

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l' esame delle

offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se sarà inferiore al valore del prezzo base sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita.

APERTURA ED ESAME DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani, avverrà il giorno **26 NOVEMBRE 2026 alle ore 09:30** presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata alla via Roma n. 151/C.

In caso di pluralità di offerte valide, una volta concluso l'esame delle buste, si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

a) Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi al portale www.fallcoaste.it, procedendo come descritto all'interno del portale o, nel caso in cui l'offerta sia stata presentata con modalità cartacea, presenziare all'adunanza fissata per l'apertura delle buste.

b) Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211 o Marche Servizi Giudiziari all'indirizzo info@msg.srl oppure ai numeri 0733/522205 oppure recarsi - previo appuntamento - presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl a Macerata in via Roma 151/C, aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURE DELLE BUSTE

Il giorno **26 NOVEMBRE 2026 alle ore 09:30**, presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata alla via Roma 151/C, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti

modalità:

a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza di personale MSG e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in via analogica;

b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visualizzazione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa sia agli offerenti presenti presso la sede;

A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell' offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte da MSG che ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA** uguale o superiore al prezzo base si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto;
- **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente o all'aggiudicazione all'unico offerente;
- **IN CASO DI MANCATA ADESIONE ALLA GARA**, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente e, in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all' ultimo offerente.

Il gestore della vendita allestisce e visualizza sul portale www.fallcoaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. Per quanto riguarda i partecipanti presenti presso la sede di svolgimento dell'asta i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli stessi dal personale di MSG.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

In ipotesi di aggiudicazione degli immobili sopra descritti, il pagamento del prezzo battuto all'asta, delle spese e degli oneri fiscali (IVA se dovuta), dovrà essere effettuato, dedotta la cauzione, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, tramite bonifico bancario intestato alla Curatela, le cui coordinate bancarie saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o raccomandata su espressa richiesta da parte dell'aggiudicatario provvisorio.

La contabile del pagamento effettuato dovrà essere fatta pervenire alla Curatela, almeno 3 (tre) giorni prima dell'Atto Notarile.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

La stipula dell'atto di vendita avverrà entro 30 giorni dall'eventuale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, presso il Notaio che verrà scelto nel Circondario di Fermo dall'aggiudicatario a sua cura e spese.

Il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali, dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in una unica soluzione, con assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o con bonifico bancario sul conto corrente della procedura, che verrà indicato dal curatore, entro il termine fissato per il saldo prezzo.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita

del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Il compenso del Notaio e le spese di registrazione relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili e gli altri costi (imposte, tasse ecc), sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita, pari ad euro 1.000,00 (compenso soggetto ad IVA di legge) da pagarsi con bonifico bancario entro dieci giorni dall'aggiudicazione, oltre alla somma di Euro 300,00 oltre IVA a titolo di rimborso forfettario delle spese.

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

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso soggetta al parere del Curatore e del Giudice.

Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul

bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. Att. c.c. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente che risultano non pagate) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti,

saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al curatore dell'eredità giacente entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei

soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Fermo.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

Fermo, 6 ottobre 2026

Il Curatore

Avv. Giovanni Verni

GIOVANNI
VERNI'
06.10.2026
18:37:35
GMT+02:00

