

## TRIBUNALE DI FERMO

**Fallimento n. 24/2014 R. Fall.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Marzialetti**  
**Curatore fallimentare: Rag. Marina Rosa Liberati**

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Rag. Commercialista Marina Rosa Liberati, con studio in Fermo alla Via G. Speranza n. 165, nella qualità di curatore fallimentare della procedura in epigrafe

#### PREMESSO

che il G.D., con provvedimento del 17.10.2022, ha autorizzato la sottoscritta ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

#### RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva, attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

#### **Asta n. 22475**

#### **LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà, terreni edificabili a Santa Vittoria in Matenano (FM), Via Beniamino Gigli.**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Vittoria in Matenano al Foglio 13:

Particella 458 - Seminativo - Classe 5 - Superficie 610 mq - R.D. € 1,10 - R.A. € 1,42

Particella 466 - Seminativo - Classe 4 - Superficie 240 mq - R.D. € 0,62 - R.A. € 1,05

Particella 487 - Pascolo - Classe U - Superficie 190 mq - R.D. € 0,08 - R.A. € 0,04

#### **PRECISAZIONI INDICATE NELLA PERIZIA DI STIMA:**

Come riportato nella perizia di stima redatta dall'ing. Michele Tarulli, trattasi di un lotto di terreno edificabile composto da tre appezzamenti per un totale di 1.040 mq.

Il lotto è posizionato a ridosso della strada di lottizzazione via Beniamino Gigli. Risulta ben orientato con bella visuale scoperta verso la catena dei Monti Sibillini. Risulta contestualizzato all'interno di una lottizzazione di recente edificazione.

Sulla base del P. R. G. adottato il terreno ricade in zona di completamento estensivo (B2) dove sono consentite solo costruzioni isolate. Sono altresì ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda.

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il lotto in questione rientra nel piano di lottizzazione "eredi Pettinelli ed altri" definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comune n. 50 del 5.9.1978. Nello specifico, il lotto è contraddistinto con il numero 9.

**PREZZO BASE: € 24.800,00 (euro ventiquattromilaottocento,00)** oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 2.480,00

RILANCIO MINIMO: € 500,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **18/04/2024** alle ore **16:30**

e terminerà il giorno **17/06/2024** alle ore **16:30, salvo extra time.**

### **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) utilizzando la seguente modalità.

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

L’offerta d’acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto – escluso il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita – personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale (notarile); i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare, così come meglio specificato nell’apposita sezione del presente avviso.

Per partecipare alla vendita, l’utente dovrà iscriversi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all’asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l’aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l’immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L’utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito. L’utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all’indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell’asta.

Oltre all’accredito del deposito cauzionale, l’utente, per essere abilitato alla partecipazione all’asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all’indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

Se l’offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito);
- Copia del codice fiscale;
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di

identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);

- Se l'offerente è extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
  - Qualora l'offerta sia presentata in nome e per conto di un minore, copia autentica dell'apposita autorizzazione a tal fine rilasciata dal competente Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:
- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.;
  - Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
  - Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
  - Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana;
  - Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante;

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

### **PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta. Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti

effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO – Partecipazione alla vendita per persona da nominare**

La partecipazione all'asta per persona da nominare è ammessa solo con offerta presentata da procuratore legale munito di procura speciale, come previsto dall'art. 579, comma 3°, c.p.c., e dovrà avvenire tramite la compilazione da parte dell'offerente di un apposito modulo fornito da Gobid International Auction Group Srl.

In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà effettuare la dichiarazione di nomina della persona per la quale ha fatto l'offerta nel rispetto dei termini di cui all'art. 583 c.p.c. depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in

vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

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

L'aggiudicatario dovrà, entro **90** giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente della Procedura le cui coordinate bancarie gli verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

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.

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle iscrizioni gravanti sul bene. Si precisa che sussistono le seguenti formalità:

- trascrizione del 02/12/2013 – R.P. 5496, R.G. 8090, Rep. 8670/2013 dell'11/11/2013, domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione. Si precisa che trattasi di domanda giudiziale non cancellabile e solo formalmente accesa in quanto il giudizio risulta estinto in data 04.12.2015.

- trascrizione del 24/12/2014 – R.P. 6214, R.G. 8554, Rep. 2834/2014 del 22/12/2014, domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione all'esito della quale è stata eseguita annotazione n. 218 del 13/03/2019.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà per causa imputabile all'aggiudicatario, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

## **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto.
- 2) 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).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 4) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 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, dispensa esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite successivamente all'aggiudicazione.
- 6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a cura dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al trasferimento.
- 7) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento ed eventuali altri gravami saranno corrisposte dall'interessato, su richiesta del Curatore e con possibilità per lo stesso di richiedere anticipazioni, ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex artt. 2770 e 2777 c.c..
- 8) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita come liquidate dal G.D.
- 9) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del rogito notarile, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 10) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data di trasferimento dell'immobile.
- 11) La presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto equivale ad espressa dichiarazione di avvenuta presa visione ed accettazione del presente avviso e relativa documentazione pubblicata nell'apposita scheda d'asta.



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

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) pari al 2% oltre Iva da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). e presso il sito del Tribunale di Fermo.

Prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 06/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Fermo, li 12 aprile 2024

Il Curatore fallimentare

Rag. Marina Rosa Liberati



