

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Fallimento n.40/2017

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

Il sottoscritto Avv. Paolo Cerolini, Curatore del Fallimento n.40/2017 esteso successivamente ai soci illimitatamente responsabili (**Fall. n. 40-1-2-3/2017**), con Studio in Fermo, Corso Cavour n.117, visto il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 104 ter e 40, 2° comma, legge fall., in data 05.09.2019; visti gli articoli 105 e 107 della legge fallimentare;

**AVVISA**

Che il giorno **24 settembre 2025 ore 12,00** presso il proprio Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117, si procederà alla vendita e all'apertura delle buste telematiche e cartacee delle offerte per la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

**LOTTO n.5:** Diritti pari a 9/18 su laboratorio al PS1 sito nel Comune di Monte Urano, con accesso da Via Cagliari (catastalmente dalla Via Incancellata n. 31), descritto al NCEU Fog. 9 part. 18 sub 8 cat. C/3, PS avente una superficie lorda complessiva di circa mq.172, oltre ad accessori di 10 mq. Il laboratorio forma un unico corpo con la particella 317. La zona, completamente urbanizzata e situata poco distante dal centro, si sviluppa lungo la strada provinciale 30 che collega il territorio di Sant'Elpidio a Mare con la zona industriale di Campiglione di Fermo. Il laboratorio fa parte di una palazzina con destinazione mista residenziale e artigianale, di forma rettangolare, non recintato, è una struttura in cemento, elevata a quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'accesso al laboratorio è consentito attraversando la particella 317 da Via Cagliari, ma la divisione dei due blocchi non è complicata dovendo realizzare solo alcune pareti in cartongesso. L'accesso è consentito tramite porta laterale. Il locale, di altezza interna ml 3,65, è quasi destinato a magazzino con pareti tinteggiate, pavimenti in gres di vecchia fattura, impiantistica essenziale per l'uso.

**Confini:** particella n. 17, partt.317-20, s.a.

I titoli abilitativi sono i seguenti:

- licenza di costruzione per la nuova costruzione di laboratorio e abitazione del 09/10/62 prot.704/s.d;
- licenza di costruzione in Variante del 10/06/1965 prot.825;
- autorizzazione di abitabilità del 04/02/1970 titolo 300/1966;

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it

- licenza di costruzione in Variante del 21/09/1966 prot.2262;
- licenza di costruzione per ampliamento del laboratorio edificio sito in via Cagliari del 15/03/1967 prot.3158;
- licenza di costruzione in Variante alla copertura dell'edificio del 15/03/1967 prot.523;
- licenza di costruzione in Variante del 31/08/1976 prot.2238;
- concessione edilizia per modifiche alla copertura con contestuale cambio di destinazione di locale sottotetto ad uso di civile abitazione del 27/07/1984 prot.198/97;
- autorizzazione edilizia per opere di tinteggiatura esterna del 15/07/1988 prot.7742/7528;
- autorizzazione per sistemazione area di pertinenza e installazione di n. 2 cancelli più asfaltatura del 06/02/1992 prot. 16/8;
- autorizzazione Edilizia per sostituzione infissi, rifacimento impianto termoidraulico, pavimenti di parte del piano terra del 25/06/1993 prot. 7228;

L'appartamento indentificato con il sub 4 part. 18 è servito da un'ampia terrazza che serve da copertura al laboratorio sottostante e non è rappresentata nelle planimetrie sia catastali che urbanistiche.

In riferimento all'agibilità è stata rintracciata solo quella relativa alla sopraelevazione.

Il laboratorio è nella disponibilità della ditta proprietaria.

PREZZO BASE LOTTO N. 5: € **26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00)** oltre IVA se e in quanto dovuta come per legge.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) L'immobile è posto 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 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 successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate dall'aggiudicatario a 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 dovute dall'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:

##### 1. 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 Curatore Avv. Paolo Cerolini, Corso Cavour 117, Fermo;

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 Delegato, del curatore e 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 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'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo offerto, 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 a 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura fallimentare n.40/2017 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 venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno

in corso di validità.

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.

## 2. PARTECIPAZIONE IN FORMA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite 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 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.

Onde 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.

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 ASTALEGALE.NET SPA c/c IT75A0326822300052136399670, che dovrà essere effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;
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 è 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 riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. 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, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Per 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. 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, 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".

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.

**ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**AVVERTENZE:** Sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale sia che venga presentata telematicamente, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c., se 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 decimo del prezzo da lui proposto.

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

**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'articolo 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.

In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi abbia effettuato l'offerta migliore, valutata anche in relazione alla misura della cauzione versata e al termine di pagamento del saldo del prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia depositato l'offerta per primo.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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 3.000,00.

Tra un'offerta e quella 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 sarà comunicato ai partecipanti.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene, tranne il caso delle offerte in aumento previste dall'art. 107 legge fallim.

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.

#### 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

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it

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 comparendo innanzi al Curatore Fallimentare presso il suo Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117, le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal curatore 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 in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita che sarà effettuata previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita da Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Con l'atto citato sarà 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, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Tutte le spese relative alla vendita, come si è detto, 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. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'asporto e l'eventuale smaltimento dei beni mobili presenti nell'immobile.

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

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato dell'immobile nonché per l'eventuale accesso all'immobile sopra descritto potranno essere fornite dal curatore fallimentare, tel.0734/223352.

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

Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it

Fermo, 15 luglio 2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Paolo Cerolini



Avv. PAOLO CEROLINI  
C.so Cavour, 117 – Tel. 0734/223352  
Telefax n. 0734/217260 - 226826  
63900 FERMO  
Paolo.cerolini@studiolegalepaolocerolini.it