

Dott. Marina Rosa Liberati
Ragioniere Commercialista – Revisore Legale
Sede studio in: 63900 Fermo (FM)
Via Giuseppe Speranza, 165
Tel. 0734-228645
marinaliberati@tin.it
marinarosa.liberati@pec.odcecfermo.it

TRIBUNALE DI FERMO

Liquidazione Giudiziale n. 14/2025

Avviso di vendita

La sottoscritta Rag. dott. Marina Rosa Liberati, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Fermo (Fm), alla via Giuseppe Speranza n. 165, tel. 0734-228645, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 Tribunale di Fermo, conformemente al programma di liquidazione regolarmente approvato

PREMESSO

che il G.D., in data 03 novembre 2025, ai sensi degli artt. 213 e 140 comma 4° CCII, ha approvato il Programma di liquidazione della procedura di liquidazione giudiziale n. 14/2025 Tribunale di Fermo, autorizzando la sottoscritta ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura in epigrafe ai sensi dell'art. 214-216 CCII, avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017.

RENDE NOTO

che, in esecuzione del suindicato programma di liquidazione, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della VENDITA ASINCRONA (ex art. 24 d.m. 32/2015) attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it, dei beni di seguito indicati

Individuazione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO

(beni immobili e mobili)

A- Immobile sito in MONTEFIORE DELL'ASO, Via Molino 48, della superficie commerciale di 1.812,69 mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (HOTEL DEL PARCO S.R.L.) con accessori.

Gli immobili si trovano nel lato est del centro di Montefiore dell'Aso, in una traversa di Via del Molino.

Il fabbricato principale (Particella 382) è un complesso con finalità socio sanitaria e sociale, destinato come

Casa di riposo per anziani autosufficienti (n. 20), Residenza protetta e Centro diurno per anziani non autosufficienti. L'edificio è costituito da cinque piani compreso il tetto piano della copertura. Nei Piani sono garantiti tutti gli spazi di manovra per disabili. L'immobile è asservito esternamente da locali tecnici, un'area parcheggio ed uno seminterrato (Particella 400 - Piano S1 e S2) e Centrale elettrica (Particella 437 - Piano S1 e S2). A questi si accede anche tramite scale esterne metalliche.

L'edificio, in muratura portante e calcestruzzo armato, è costituito da tre corpi diversi, ma si presenta in unico assetto. L'immobile si sviluppa su un Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo, Piano secondo e Piano terzo con lastrico solare calpestabile. I vari Piani sono collegati con una scala interna, due ascensori e una montalettighe. Sul lato sud, esternamente, è presente una scala di emergenza in ferro. L'intero edificio è tinteggiato di azzurro.

Al **Piano Seminterrato (PS1)** vi è l'ingresso principale sul lato est dell'edificio di Via Molino, antistante il parcheggio di cui Particella 400. Anche dal Piano Terra vi è un accesso secondario, con piccola corte, sul lato strada che confina con il "Parco Comunale". Questo Piano è destinato a "Centro Diurno per Anziani" ed è composto da: hall/reception ospiti e visitatori, ufficio amministrativo-direzione, sala relax, palestra, laboratorio multimediale, bagni, spogliatoi, deposito biancheria, locale attrezzi- utensili, vano scala, ascensori e montalettighe.

Il **Piano Terra (PT)** destinato a "Residenza Protetta per Anziani", per complessivi venti ospiti, è composto da: n. 12 camere di cui otto doppie e quattro singole; quelle con affaccio su parete est hanno il balcone. Sul lato ovest vi è l'accesso esterno con scivolo per handicap e piccola corte collettiva attrezzata. Le camere sono fornite di bagno interno, aria condizionata, riscaldamento, tv. Inoltre, nel piano vi è un locale del personale, ambulatorio/infermeria, bagno assistito e deposito di attrezzature. Gli ambienti, privi di illuminazione naturale, sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Primo (P1)** destinato a "Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti", per complessivi venti ospiti, è composto da: n. 16 camere singole e due doppie, tutte dotate di balcone. Ogni camera, è fornita di bagno, aria condizionata, riscaldamento e tv. Inoltre, vi è un locale per il personale e un bagno-locale di servizio. I vani privi di illuminazione naturale sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Secondo (P2)** destinato a "Servizi Collettivi", è composto da sala pranzo, cucina, dispensa, sala attesa, sala polifunzionale, parrucchieria, locale di culto e bagni. Nella parte nord è presente un terrazzo. Nella parte sud si ha un terrazzo chiuso e coperto, sulla cui tettoia sono presenti i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

Il **Piano Terzo (P3)** è un terrazzo che funge da copertura piana. Una parte è coperta con pergolato in legno con sovrastante pannelli fotovoltaici (di proprietà di terzi, come successivamente specificato, e pertanto tale impianto non è oggetto di vendita). È presente anche il vano scala, con ascensore, la Centrale termica al cui esterno vi sono gli inverter dell'impianto fotovoltaico.

Tutti gli interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina sono principalmente piastrellate.

Le pavimentazioni sono di vario tipo, tra cui piastrellati e con parquet. Le porte e le finestre sono prevalentemente in legno, mentre le serrande sono in plastica.

Esternamente all'edificio vi sono gli altri immobili. In particolare, al Piano interrato (PS2) vi sono i Locali tecnici (P.400 Sub 4 e P.437 Sub 1) ed un parcheggio coperto (P.400 Sub 2 e P.382 Sub 6) con ingresso ad est da Via Molino. Tramite una piccola corte e scala in acciaio (P.400 Sub1) si accede al Piano Seminterrato (PS1) dove è presente la corte adibita a parcheggio (P.400 Sub 3 e P.437 Sub 2). Questi immobili sono principalmente in calcestruzzo.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 382 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 20.700,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. 48 Piano S1-T - 1-2 - 3

Coerenze: Foglio 12: Particella 402, Particella 376, Particella 382 Sub 8 e Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

A1- Altro fabbricato, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 400 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2.

Coerenze: Foglio 12 Particella 400 Sub 1, Sub 3 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio 12: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

A2- Altro fabbricato, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 437 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2.

Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4; Particella 437 Sub 2. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

A3- Altro fabbricato, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 382 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2.

Coerenze: Foglio 12 Particella 400 e Foglio 12 Particella 382 Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

A4- Altro fabbricato, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 400 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1.

Coerenze: Foglio 2 Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio 2: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

A5- Altro fabbricato, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 437 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1.

Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 4 e Sub 3; Particella 437 Sub 1. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

A6- Altro fabbricato, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 400 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1 - S2. BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3.

A7- Altro fabbricato, composto da AREE SCOPERTE E CAMMINAMENTI.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 400 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2. BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 1.812,69 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 254,80 m²

B- BENI MOBILI INVENTARIATI

specificamente individuati nell'inventario allegato denominato "Elenco beni inventariati" dal n.00001 al n.00112 di inventario.

Prezzo base di vendita

Il prezzo base è fissato in € **1.268.795,00** (euro **unmilione duecentosessantottomilasettecentonovantacinque/00**) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato.

Durata della gara

A tal fine dispone:

- che il giorno **01/12/2026 alle ore 15:00** si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili come suindicati;
- che tutte le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore **12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, come soprariportata.

Precisazioni

L'Esperto stimatore, dott.ing.Marco Rossetti, nella propria perizia di stima del 31.10.2025 e successiva integrazione alla stessa del 14.11.2025, ha precisato quanto segue.

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

- che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.
- che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici

legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

- che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE allo stato attuale.
- Che dall'integrazione alla perizia di stima si evince la particella n.438 è utilizzata come piccola parte di strada della quale però non è stata eseguita la volturazione catastale e quindi non risulta a nome della debitrice. Tale Particella, di fatto, non è mai stata volturata ed è priva di iscrizioni e trascrizioni, ma è di piena proprietà (quota 1/1) della debitrice quando aveva altra denominazione (stessa p.iva).

Stato di possesso dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta arredato con mobilio/attrezzature (come da inventario allegato), anche se la struttura non è in esercizio. I suddetti beni sono posti in vendita in unico lotto con l'immobile.

Il locale autorimessa coperta di cui al punto A.1 precedente risulta parzialmente occupato senza titolo con alcuni beni appartenenti a terzi. Inoltre, il lastrico solare del piano terzo (P3) è parzialmente occupato da impianto fotovoltaico di proprietà di terzi con contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura.

Urbanistica e risultanze catastali

La perizia di stima evidenzia che l'immobile oggetto di trasferimento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dai CTU Dott. Ing. Marco Rossetti del 31.10.2025 e successiva integrazione del 14.11.2025 alle quali si rinvia e consultabile nel sito internet, www.gobidreal.it o presso lo studio del Curatore.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune. Da notare che le pratiche del 2016 non sono state rese disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune, anche se queste vengono comunque citate in atti successivi.

PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 12/1974, intestata a XXXXXX, per lavori di COPERTURA DELLO SPAZIO DI TERRENO SITO A NORD DELL'HOTEL DEL PARCO, DA DESTINARE A PARCHEGGIO,

rilasciata il 15/03/1975 con il n. 912 di protocollo.

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 33/1971, intestata a XXXXX, per lavori di SOLAIO SU PILASTRI PER LA COPERTURA DELLA TERRAZZA LATO SUD ESCLUSO SERVIZI, rilasciata il 14/02/1972 con il n. 3763 di protocollo. Indicata anche con n. 4/71.

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/1964 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di COSTRUZIONE DI UN ALBERGO COSTITUITO DA UN PT - P1 E P2, rilasciata il 10/12/1964 con il n. 4752 di protocollo, agibilità del 23/07/1969.

- VARIANTE PER L'ATTICO DEL 21-06-1967. - PRIMA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 31/07/1967. - DINIEGO INIZIALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (CON EVENTUALE SANATORIA COMUNICATA DAL COMUNE CON PROT. 2602 DEL 09-06-1983).

COSTRUZIONE EDILE (RESPINTA) N. 29/1985 e successive varianti, intestata a XXXX, per lavori di COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE HOTEL DEL PARCO, presentata il 15/05/1985.

SOSPESA IL 18/10/1985 PARERE NEGATIVO DEL 11/07/1986.

D.I.A. N. 66/2009 e 89/2009 e successive varianti, intestata a HOTEL DEL PARCO SRL - XXXXX, per lavori di INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI, REALIZZAZIONE PERGOLATO SULLA TERRAZZA, presentata il 10/08/2009 con il n. 4223 di protocollo.

D.I.A. N. 57/2002 e 58/2002 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO LOCALI PS1, presentata il 10/08/2002 con il n. 4633 di protocollo, agibilità del 21/06/2007 con il n. 2991 di protocollo.

D.I.A. N. 78/2002 e 88/2002 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di OPERE INTERNE (PIANO S1), presentata il 03/10/2002 con il n. 5514 di protocollo.

D.I.A. N. 98/2002 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di DEPOSITO ASPIRATORI (VOLUME TECNICO) AL P2, presentata il 23/10/2002 con il n. 5897 di protocollo.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 40/1995, intestata a XXXXX, per lavori di SISTEMAZIONE RECINZIONE FRONTE SUD, presentata il 29/04/1995 con il n. 2626 di protocollo.

Parere positivo del Comune con Verbale n. 6 del 26-05-1995.

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI 21/91 N. 110/1988 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE HOTEL, rilasciata il 24/09/1991 con il n. 4958 di protocollo, agibilità del 03/03/1999 con il n. 6402 di protocollo.

La Pratica risulta registrata anche come 110/91. Sono presenti, inoltre, le seguenti varianti: Autorizzazione edilizia n. 45 del 9/12/1993 Prot. 1602 (Pratica edilizia 28/1993). Variante Prot 3354 del 9/12/1993. Variante Prot. 4331 del 26/09/1996 (Pratica 49/1994). Pratica edilizia n. 74/1993. ---- Pratica 4/1994 Prot. 162 del 12/01/1994 (sospesa).

D.I.A. N. 64/2003, intestata a XXXXX, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 14/10/2003 con il n. 6410 di protocollo.

Comunicazione N. 34/2010 e successive varianti, intestata a XXXXX, per lavori di Manutenzione ordinaria,

presentata il 25/03/2010 con il n. 1721 di protocollo.

D.I.A. N. 37/2011 e successive varianti, intestata a XXXXX + ALTRI, per lavori di manutenzione straordinaria a strada di accesso in Via Molino, presentata il 20/04/2011 con il n. 2045 di protocollo.

DPR 59/2013 Istanza di modifica dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) N. 45/2020, intestata a XXXXX, per lavori di Autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali; Comunicazione o nulla osta impatto acustico, presentata il 15/09/2020 con il n. 4104 di protocollo.

SUAP ID. 479/2020

Istanza di autorizzazione unica ambientale - AUA N. 46/2020, intestata a XXXXXI, per lavori di Autorizzazione unica ambientale struttura destinata a casa di riposo/residenza protetta/centro diurno per anziani, presentata il 04/03/2020 con il n. 1230 di protocollo.

SUAP ID. 479/2020 - Avvio procedimento

Comunicazione di integrazione N. 72/2020, intestata a XXXXX, per lavori di Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso dell'Hotel del Parco, presentata il 05/03/2020 con il n. 1224 di protocollo.

SUAP ID. 479/2020 - Avvio procedimento

Comunicazione di integrazione N. 105/2019, intestata a XXXXX, per lavori di Richiesta titolo unico per autorizzazione esercizio casa di riposo per anziani con somministrazione alimenti e bevande, presentata il 21/11/2019 con il n. 4857 di protocollo.

SUAP ID. 1311/2019

Comunicazione di integrazione N. 121/2020, intestata a XXXXX, per lavori di Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso XXXX, presentata il 02/07/2020 con il n. 3039 di protocollo. SUAP ID. 479/2020 Rif. Pratica 46/2020

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' N. S.C.A./2019, intestata a XXXXX, presentata il 19/07/2019 con il n.3001 di protocollo.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. S.C.I.A./2019, intestata a XXXXX, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 13/2016, presentata il 10/06/2019 con il n. 2395 di protocollo.

Permesso a Costruire N. 2572/2016, per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 26/09/2016 con il n. 2572 di protocollo.

Permesso non reso disponibile nell'accesso agli atti, ma citato in altri documenti.

Permesso a Costruire in Deroga N. 13/2016, per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 23/12/2016.

Permesso non reso disponibile nell'accesso agli atti, ma citato in altri documenti.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

ZONA OMOGENEA B2 - ZONA DI COMPLETAMENTO MEDIA DENSITA' - N.T.A.: ART 34.2

Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. - VINCOLI L. N.1497/39 VISUALE BELVEDERE

DECAROLIS - BELVEDERE VIALE TRENTO L. 1497/30 art. 1 Numero 2 D.M. 11/05/71 - AMBITO

PERMANENTE DI TUTELA (INTEGRALE).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale. I relativi costi ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: poiché vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, vista la presenza di piccole difformità, considerando che agli atti sono presenti svariate tavole, si ritiene opportuno considerare la redazione definitiva delle tavole aggiornate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €16.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, se pur evidente che l'agibilità risulti formalmente richiesta, si ritiene opportuno che venga aggiornata alla situazione attuale.

Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €12.000,00.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono da aggiornare e/o da redigere le planimetrie delle varie particelle. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie, elaborati planimetrici e visure catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €10.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

Si riporta quanto evidenziato dal perito nella Relazione integrativa alla perizia di stima:

la Certificazione Notarile in cui si evidenzia l'esistenza di un ulteriore immobile (particella n.438 utilizzata

come piccola parte di strada) del quale però non è stata eseguita la volturazione catastale e quindi non risulta a nome della debitrice. Tale Particella, di fatto, non è mai stata volturata ed è priva di iscrizioni e trascrizioni, ma è di piena proprietà (quota 1/1) della debitrice quando aveva altra denominazione (stessa p.iva). Pertanto il sottoscritto integra la Relazione Peritale con la stima della Particella 438 di cui al Foglio 12 del catasto terreni.

IMMOBILE:

Punto A.8 (pg. 4 di 18 della Perizia) altro fabbricato, composto da AREA ESTERNA AL PARCHEGGIO S2 utilizzata come parte di strada di accesso al parcheggio S2, locali tecnici S2 e immobili di altra proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 12 Particella 438 (catasto terreni),

Redditi: Dominicale Euro 0,27 Lire 520; Agrario Euro 0,34 Lire 650.

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 65 m2

Coerenze: Foglio 12 Particella 400, Particella 420, Particella 416 e Particella 308.

GIUDIZIO DI CONFORMITA':

CONFORMITA' CATASTALE:

I costi di aggiornamento della visura catastale sono da intendersi inclusi in quelli già citati in Perizia a pag.11 di 18.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La particella, catastalmente terreno agricolo, è utilizzata come strada di transito anche da altri proprietari di particelle limitrofe. Pertanto restano a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite. Inoltre non risultano note le spese di gestione ordinarie e straordinarie dell'immobile, scadute e insolute, vizi, cause in corso (escluse quelle relative alla presente procedura) e quant'altro non sia stato possibile individuare; pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%. Questo tiene conto anche delle difformità non note. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ulteriori costi e oneri aggiuntivi non quantificati in Perizia.

Le particelle di cui al foglio 12, part.400 sub 1 e sub 4 e part.382 sub 9 (locale caldaie) risultano beni comuni non censibili.

Formalità gravanti sul bene da cancellare a cura della procedura

Sugli immobili così descritti:

"A) Porzioni di Fabbricati a Montefiore dell'Aso in via Molino n.48 costituiti da un albergo-struttura per l'assistenza sociale e da cinque unità in corso di costruzione il tutto descritto in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 con le particelle:

- 382 sub.10, categoria D/4, rendita Euro 20.700,00, Via Molino n.48, p.S1-T-1-2-3;
- 382 sub.6, categoria F/3, metri quadri 35 (trentacinque), Via Molino n.48-A, p.S2;
- 400 sub.2, categoria F/3, via Molino n.SCN, p.S2;

- 400 sub.3, categoria F/3, via Molino n.SCN, p.S1;
- 437 sub.1, categoria F/3, metri quadri 8 (otto), Via Molino n.SCN, p.S2;
- 437 sub.2, categoria F/3, metri quadri 10 (dieci), Via Molino n.SCN, p.S1;

B) Porzione di terreno a Montefiore dell'Aso in via Marconi, costituita da una striscia adiacente il fabbricato di cui sopra descritta in Catasto Terreni di detto comune al foglio 12 con la particella 438, SEMIN ARBOR, classe 02, della superficie catastale centiare 65 (sessantacinque), reddito dominicale Euro 0,27, reddito agrario Euro 0,34".

Si precisa che non risulta volturato il cambio di denominazione relativamente alla particella di cui alla lettera B) che risulta ancora diversamente intestata.

Su tali beni gravano le seguenti

F O R M A L I T A'

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 1.9.2017 al n.1013 r.p. per Euro 1.600.000,00 a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI" a garanzia di mutuo di Euro 800.000,00 per atto a rogito del Notaio Carlo Campana in data 30.8.2017 rep.47304/15816 a gravare la porzione di albergo allora descritta con la particella 382 sub.7 del foglio 12;

2) Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Fermo in data 12.6.2025 rep.21/2025 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 24.7.2025 al n.5063 r.p. (si precisa che in tale trascrizione non sono indicati gli immobili).

Per disposizione normativa, gli immobili vengono venduti liberi da pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie.

Condizioni di partecipazione alla gara

Vendita n. 31016

- 1) **vendita dei diritti immobiliari LOTTO UNICO** di cui alla perizia di stima redatta dall'Ing.Marco Rossetti da effettuare **ai sensi 140 comma 4° CCII.**
- 2) la vendita avverrà a mezzo di vendita Asincrona Telematica (ex art. 24 d.m. 32/2015) come indicato nelle sezioni seguenti.
- 3) La vendita avverrà al prezzo base di € **1.268.795,00 (euro unmilione duecentosessantottomilasettecentonovantacinque/00)** oltre oneri di legge.
- 4) Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto pubblico notarile, con acquisizione di ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato ex art. 217 C.C.I.I. delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene.
- 5) Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, per i costi notarili e per la pratica da presentare per le cancellazioni.
- 6) CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
- 7) RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

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, 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, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Visite all'immobile in vendita da parte degli interessati

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

Modalità della vendita – Formulazione delle offerte

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)** utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486,

con la seguente causale: Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 – Trib. Fermo, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, numero Vendita".

Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della stessa sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90).

Dovranno, altresì, essere allegati i seguenti documenti:

- copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione.
- In caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente e relativo codice fiscale.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- In caso di persona giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore, procura speciale notarile.

Offerta irrevocabile di acquisto – Partecipazione alla vendita per persona da nominare

La partecipazione 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.

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.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

Svolgimento della gara

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti 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 siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato

nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. **La gara avrà durata di 5 giorni a partire dal suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

Aggiudicazione

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona 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 del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

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'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al

prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 90 (novanta) 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 dal Curatore.

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 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.

Trasferimento di proprietà degli 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 (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle iscrizioni gravanti sul bene.

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, 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 e spese 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.

Ai fini dei previsti adempimenti fiscali conseguenti al trasferimento dei diritti immobiliari sopra descritti si precisa che – trattandosi di fabbricati strumentali per natura che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni - il Curatore fallimentare manifesta espressamente l'opzione per l'imposizione I.V.A. ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. n.

633/1972.

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 per intero richiamata e trascritta e che deve essere consultata dall'offerente, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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);
- 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 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) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite successivamente all'aggiudicazione.
- 5) 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 spese e cura dell'aggiudicatario; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi alla vendita.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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 3% (trepercento) oltre Iva da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's premium risulti inferiore) secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it.

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: Buyer's Premium, Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 – Trib. Fermo, numero Vendita.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva.

Pubblicità

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.gobidreal.it.

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.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Il presente avviso sarà inoltre pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, (il tutto, unitamente a copia del provvedimento del G.D. ed a copia della relazione di stima, comprese fotografie).

Assistenza tecnica per utilizzo del sito

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la Gobid international Auction Group Srl ai seguenti recapiti: numero di telefono 02/86882269, indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

La partecipazione alla vendita implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Fermo, 22.09.2026

Il Curatore: Dott. Rag. Marina Rosa Liberati