

Anna Cinti
Ragioniere Commercialista – Revisore Legale
Viale dei Pini, n.163 63822 Porto San Giorgio (FM)
Tel.0734-674563
cpo5.2018fermo.studiocinti@gmail.com
cpo5.2018fermo@pecconcordati.it

TRIBUNALE DI FERMO

Concordato preventivo omologato n.5/2018

Avviso di vendita telematica mediante procedura competitiva asincrona

La sottoscritta Rag. Anna Cinti, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Porto San Giorgio (Fm), viale dei Pini, n.173, tel.0734-674563, in qualità di Liquidatore del Concordato in epigrafe,

visto il decreto di omologa, e conformemente al programma di liquidazione regolarmente approvato, con il quale la sottoscritta è stata autorizzata ad effettuare la vendita dei beni attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona) ai sensi degli artt. da 105 a 108 ter L.fall., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it),

RENDE NOTO

che in esecuzione del programma di liquidazione di cui sopra, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati, con il metodo della vendita competitiva, attraverso piattaforma telematica: www.gobidreal.it (vendita telematica asincrona).

Asta n. 32740

Individuazione degli immobili in vendita

LOTTO 2

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare uso opificio industriale sita nel Comune di Montegranaro (Fm) alla via Alpi n.126-128, nella zona industriale denominata "Villa Luciani", c.a.p. 63812, della superficie commerciale di mq 4.047,96. Il compendio risulta così rappresentato all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Catasto dei Fabbricati del Comune di Montegranaro:

foglio 9, particella 24, sub. 10, categoria D/7, rendita €. 18.096,36;

foglio 9, particella 24, sub. 11, categoria D/1, rendita €. 8.267,26;

foglio 9, particella 24, sub. 4, categoria D/1, rendita €. 19,01.

Descrizione e consistenza

Dalla perizia di stima si evidenzia quanto segue in merito alla descrizione del bene. Opificio industriale in buono/ottimo stato di conservazione costruito tra il 1985 e il 2005. Si sviluppa sui piani T-1, ha struttura portante in prefabbricato pesante C.A.V, pannelli di tamponamento in C.A.P. coibentati e finitura esterna a graniglia, con copertura piana sulla quale è installato un impianto fotovoltaico (non oggetto di valutazione nella presente relazione in quanto rimarrà in proprietà della società in concordato). Il PT è costituito da un'area per lo spaccio aziendale e restante porzione produttiva, mentre il P1 è destinato ad uffici. L'accesso principale è su via Alpi, con ingresso direttamente nell'area vendita. L'ampio piazzale è completamente asfaltato e destinato alla viabilità interna. La conformità dell'impiantistica, anche per la normativa antincendio, non è stata verificata. L'area di proprietà, nella quale è presente una cabina elettrica, è completamente recintata con accesso custodito (cancello automatizzato) su Via Alpi.

Non esiste condominio.

Parti comuni: corte sub 9 e quanto stabilito per legge (art.1117 c.c.) e/o per destinazione.

Urbanistica e risultanze catastali

La perizia di stima evidenzia che l'immobile oggetto di trasferimento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi (come riportato nella perizia del geom. Marco Piattoni):

Titoli abilitativi

Il fabbricato industriale è stato costruito per stralci in differenti archi temporali di seguito indicati. Concessione Edilizia N. 78/87 del 10/06/1987, conc. edilizia N. 354/87 Prot. 13040 del 08/01/1988 (variante), Autorizzazione di Agibilità Pratiche 78/87 - 354/87 del 15/01/1988, Permesso di costruire N. 91/2005 del 03/10/2005 (ampliamento), D.I.A. N. 106- Pratica 365 del 20/07/2006 (variante al PDC 91/2005), Richiesta di agibilità Pratica 592 del 01/12/2006 (silenzio-assenso), D.I.A. n.153 del 24.11.2006 pratica 548 (variante alle C.E. 78/1987 e 354/1987), D.I.A. n.191 del 15.11.2007 pratica 595 (variante alla C.E. 78/1987 e D.I.A. del 24.11.2006, CILA del 10.12.2016 pratica SUAP 1725/2016 (man.straordinaria).

Pannelli fotovoltaici non oggetto di vendita: C.I.A. in data 08/03/2012 e varianti C.I.A. 26/04/2012 – SUAP 09/08/2012 (creazione L.T. al PT, lato sud-est) – comunicazioni di fine lavori SUAP del 15.11.2012 e 30/10/2013.

Identificazione di P.R.G.

In base al P.R.G. vigente del comune di Montegranaro (Fm), l'immobile ricade in Zona Urbanistica "D" Zone Industriali di Completamento (ex zona D2 del P.d.F.) - art. 48 N.T.A.. Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Conformità edilizia e regolarizzazione delle difformità

Corrispondenza edilizia = NO per diversa disposizione interna e prospettica (finestre);

Regolarizzazione = SI ai sensi del D.P.R 380/2001 così come aggiornato dalla legge n.105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 cd. "Salva-Casa";

Costo Regolarizzazione stimati e presunti, importo totale presunto (oltre oneri di legge) € 4.600,00.

Conformità catastale e regolarizzazione delle difformità

Corrispondenza catastale = SI a seguito della variazione del 27.09.2024, pratica n.AP0090370 in atti dal 27.09.2024 per divisione U.I.U. e divisione corte.

Regolarizzazione = non necessaria.

Precisazioni

1. Stato di possesso: l'unità immobiliare è in possesso della proprietà per la porzione esposizione-vendita e magazzino al PT e locali al P1, mentre la restante porzione al PT è in uso ad altro soggetto in virtù di contratto di locazione del 03.03.1998, registrato a Fermo l'11.03.1998 al n.1941 serie 3 della durata di 6 anni + 6 tacitamente rinnovabile, aggiornabile dopo il 4° anno, per l'uso di circa 1200 m²; contratto di locazione del 07.12.2016, in parte modificativo del precedente del 1998, registrato a Fermo il 16.12.2016 al n.4012, serie 3T con il quale vengono concessi in locazione ulteriori 450 mq, per un totale di circa 1650 m². Rimane invariata la durata di 6 anni + 6 tacitamente rinnovabile, fino al 2/3/2028, con facoltà per la Conduttrice di recesso anticipato solo dal 02/03/2022. Addendum all'accordo modificativo del 02.03.2022 (Ufficio DPFM Fermo 15.03.2022), registrato a Fermo il 14/10/2025, con comunicazione di rinegoziazione del canone del contratto di locazione a partire dal 01/10/2025 al 02/03/2028, riferito al contratto di locazione registrato presso l'ufficio di Fermo, anno 2016, serie 3T al n.4012.
2. **La porzione immobiliare in possesso della proprietà sarà rilasciata all'atto del saldo prezzo effettuato dall'aggiudicatario.**
3. L'opificio è dotato di agibilità come da richiesta dell'1/12/2006 pratica n.592 (silenzio-assenso).
4. L'opificio è in classe A2 come da attestato di prestazione energetica APE del 5.12.2024.
5. Tutte le indicazioni urbanistiche e catastali sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata, unitamente ai documenti allegati, sul sito internet: www.gobidreal.it.
6. In relazione alla regolarità antincendio si dà atto che nella perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni si dichiara che la conformità dell'impiantistica non è stata verificata. A tale proposito, si avvisa che potrebbe prospettarsi la necessità di effettuare un accertamento presso il Comando Provinciale del Fuoco al fine di appurare l'eventuale esistenza di una pratica di prevenzione incendi od a presentare uno specifico progetto in funzione del tipo di attività che vi sarà svolta, e/o presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio.

LOTTO 5

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di terreno edificabile sito nella zona industriale denominata "Villa Luciani" nel Comune di Montegranaro (FM), via Dolomiti. Terreno edificabile in disuso, in moderato declivio da ovest ad est verso l'accesso su via Dolomiti. Per la rappresentazione grafica dei beni si rimanda alla mappa catastale del catasto terreni.

Il lotto è riportato nel catasto terreni del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

Foglio n. 9, particella 239 classe 2, seminativo, 1680 mq, R.D. Euro 8,24, R.A. Euro 9,98;

Foglio n. 9, particella 772 classe 2, seminativo, 5200 mq, R.D. Euro 25,51, R.A. Euro 30,88

Foglio n. 9, particella 773 classe 2, seminativo, 70 mq, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,32

Urbanistica e risultanze catastali

Gli immobili, in base al P.R.G. vigente del Comune di Montegranaro, ricadono in Zona Urbanistica “D” Zone industriali di completamento-art.48 N.T.A.; unità di paesaggio di elevato valore paesistico-art. 58 N.T.A., area interessata dal PAI come area F-019-0036 (area soggetta a frana, rischio moderato R1) Sede Stradale- art. 32 N.T.A.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l’Ufficio Tecnico Comunale.

La perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni evidenzia quanto segue: conformità edilizia e regolarizzazioni delle difformità: non dovuta, terreni non edificati; il perito attesta inoltre la corrispondenza catastale.

Tutte le indicazioni urbanistiche e catastali sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata sul sito internet www.gobidreal.it

LOTTO 6

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di terreno edificabile sito nella zona industriale denominata “Villa Luciani” nel Comune di Montegranaro (FM), via Dolomiti. Terreno edificabile in disuso, non molto curato, in pronunciato declivio dall’accesso su via Dolomiti, ad ovest, per circa 1/3 della sua estensione verso est, poi la pendenza degrada in maniera pronunciata fino ad essere quasi pianeggiante. Per la rappresentazione grafica dei beni si rimanda alla mappa catastale del catasto terreni.

Il lotto è riportato nel catasto terreni del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

Foglio n. 9, particella 312 classe 2, seminativo, 3.200 mq, R.D. Euro 15,70, R.A. Euro 19,01;

Urbanistica e risultanze catastali

L’immobile, in base al P.R.G. vigente del Comune di Montegranaro, ricade in Zona Urbanistica “D” Zone industriali di completamento-art.48 N.T.A.; unità di paesaggio di elevato valore paesistico-art. 58 N.T.A., area interessata dal PAI come area F-019-0036 (area soggetta a frana, rischio moderato R1) Sede Stradale- art. 32 N.T.A. Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l’Ufficio Tecnico Comunale.

La perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni evidenzia quanto segue: conformità edilizia e regolarizzazioni delle difformità: non dovuta, terreno non edificato; il perito attesta inoltre la corrispondenza catastale.

Tutte le indicazioni urbanistiche e catastali sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata sul sito internet www.gobidreal.it

LOTTO 7

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di terreno edificabile sito nella zona industriale denominata “Villa Luciani” nel Comune di Montegranaro (FM), via Alpi. Terreno edificabile ad andamento quasi pianeggiante, con leggero declivio da ovest verso est, agevolmente accessibile direttamente da via Alpi. Il fondo è asfaltato in quanto veniva usato come parcheggio per i dipendenti della società. Accesso con sbarra metallica automatizzata. Per la rappresentazione grafica del bene si rimanda alla mappa catastale del catasto terreni.

Il lotto è riportato nel catasto terreni del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

Foglio n. 9, particella 301 classe 2, seminativo, 3.000 mq, R.D. Euro 14,72, R.A. Euro 17,82;

Urbanistica e risultanze catastali

Il terreno è stato adibito a parcheggio a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia del 05.04.2005-P.E. 139/2005: ampliamento edificio industriale, particella 787.

L'immobile, in base al P.R.G. vigente del Comune di Montegranaro, ricade in Zona Urbanistica "D" Zone industriali di completamento-art.48 N.T.A.; unità di paesaggio di elevato valore paesistico-art. 58 N.T.A., area interessata dal PAI come area F-019-0036 (area soggetta a frana, rischio moderato R1) Sede Stradale- art. 32 N.T.A. Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni evidenzia quanto segue: sussiste corrispondenza edilizia e corrispondenza catastale.

Tutte le indicazioni urbanistiche e catastali sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata sul sito internet www.gobidreal.it

LOTTO 8

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di Terreni agricoli lungo la SP Elpidiense Sud nel Comune di Montegranaro (FM), sul versante collinare esposto a sud. Terreni in declivio in disuso, incolti, con la porzione prossima alla strada adibita un tempo a parcheggio per i dipendenti della ditta (si nota ancora l'asfalto, deteriorato) e restante area agricola con presenza di resti del campetto sportivo pluriuso non più utilizzato.

Per la rappresentazione grafica del bene si rimanda alla mappa catastale del catasto terreni.

Il lotto è riportato nel catasto terreni del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

Foglio n. 16, particella 39, seminativo 3, 1510 m², R.D. Euro 6,24, R.A. Euro 8,19;

Foglio n. 16, particella 40, seminativo 3, 2380 m², R.D. Euro 9,83, R.A. Euro 12,91;

Foglio n. 16, particella 41, vigneto1, 1210 m², R.D. Euro 11,25, R.A. Euro 6,87;

Foglio n. 16, particella 62, seminativo 3, 3840 m², R.D. Euro 15,87, R.A. Euro 20,82;

Foglio n. 16, particella 138, seminativo 3, 2350 m², R.D. Euro 9,71, R.A. Euro 12,74;

Foglio n. 16, particella 628, seminativo 3, 947 m², R.D. Euro 3,91, R.A. Euro 5,14;

Foglio n. 16, particella 750, seminativo 3, 3 m², R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,02;

Foglio n. 16, particella 751, seminativo 3, 160 m², R.D. Euro 0,66, R.A. Euro 0,87;

Foglio n. 16, particella 752, seminativo 3, 20 m², R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,11;

Foglio n. 16, particella 753, seminativo 3, 110 m², R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,60;

Urbanistica e risultanze catastali

L'immobile, in base al P.R.G. vigente del Comune di Montegranaro, come da cfr. CDU ricade in Zona Urbanistica "E" AGRICOLA- CAPO VI (tranne le 41-628-750) - art. 50-51-52 N.T.A.; verde paesaggistico (tranne la 752) – art. 35 N.T.A ed è interessata da : Tutela dei corsi d'acqua (tranne le 39-138-750-751-752-753) - art. 19 N.T.A. ; Tutela dei versanti (tranne le 41-752-753) - art. 21 N.T.A.; Unità paesaggio di eccezionale valore –art. 57 N.T.A. e interessato dal PAI come area F-019-0041 (area

soggetta a frana, rischio medio R2). Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni evidenzia quanto segue: conformità edilizia e regolarizzazioni delle difformità: non dovuta, terreno non edificato; il perito attesta inoltre la corrispondenza catastale.

Tutte le indicazioni urbanistiche e catastali sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Marco Piattoni che si richiama espressamente ed integralmente, e potrà essere consultata sul sito internet www.gobidreal.it

Precisazioni comuni a tutti i lotti

In relazione alle irregolarità urbanistico-edilizie rappresentate nella perizia estimativa redatta dal geom. Marco Piattoni in data 30.10.2019, successivamente integrata e aggiornata in data 11.02.2025, si avvisa che le stesse dovranno essere oggetto di verifica da parte delle autorità preposte per la definizione della loro natura e l'adozione dei provvedimenti conseguenti per i quali l'aggiudicatario dovrà assumere le necessarie iniziative di legge, posto che le difformità urbanistico-edilizie, la natura e l'entità delle sanzioni e/o dell'oblazione delle stesse ed i costi di regolarizzazione prospettati dal CTU nel proprio elaborato peritale sono da considerare puramente indicativi e pertanto suscettibili di diverso inquadramento e di diversa valutazione da parte degli uffici competenti ai quali dovrà essere sottoposta specifica richiesta in merito alle difformità riscontrate.

In conseguenza ai risultati dei pareri rilasciati dagli organi competenti i costi riguardanti la sanatoria/regolarizzazione/demolizione/ecc. potrebbero subire riduzioni e/o aumenti. Si precisa ulteriormente che una diversa valutazione da parte degli uffici competenti di tutte o parte delle difformità indicate in perizia (anche dal punto di vista strutturale), non può escludere un eventuale provvedimento di ripristino.

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria, come integrata in data 12/02/2025 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.

Formalità gravanti sugli immobili

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto ai RR.II. di Fermo in data 09.05.2019 al n.2435 r.p.;
- Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto ai RR.II. di Fermo in data 24.10.2019 al n.5883 r.p. (integrazione al precedente per immissione di altri immobili) a gravare le particelle 750, 628, 41, 39, 752 e 753 del foglio 16.

Si precisa che sulla particella 773 del foglio 9 risulta trascritta in data 8.8.2011 al n.4948 r.p. una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile in favore della proprietà identificata con le particelle 95 sub e 95 sub.2 del foglio 9 del Catasto Fabbricati e con la particella 18 del foglio 9 del

Catasto Terreni; servitù costituita giusta atto a rogito del Notaio Michele Gentilucci in data 1.8.2008 rep. 35156/9767.

Condizioni di partecipazione alla gara

Prezzi base di vendita

I lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

- **Asta n.32740.2 - LOTTO DUE: Euro 728.000,00 (euro settecentoventottomila/00)** oltre imposte come per legge, con la precisazione che il cedente ha optato per il regime di imponibilità I.v.a. ai sensi dell'art.10, comma 1 n. 8ter del D.p.r. 633/72;
- **Asta n.32740.5 - LOTTO CINQUE: Euro 152.900,00 (euro centocinquantaquemilanovecento/00))** oltre imposte come per legge;
- **Asta n.32740.6 - LOTTO SEI: Euro 70.400,00 (euro settantamilaquattrocento/00)** oltre imposte come per legge;
- **Asta n.32740.7 - LOTTO SETTE: Euro 72.000,00 (euro settantaduemila/00)** oltre imposte come per legge;
- **Asta n.32740.8 - LOTTO OTTO: Euro 25.060,00 (euro venticinquemilasessanta/00)** oltre imposte come per legge;

Durata della gara

La vendita avverrà a mezzo asta a tempo esclusivamente on-line Pubblica Telematica con incarico alla Società "Gobid International Auction Group s.r.l."

La vendita avrà durata di almeno **45** giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **15/07/2026** alle ore **16:00**

e terminerà il giorno **29/09/2026** alle ore **16:00**, salvo **extra time**.

In caso di gara il **RILANCIO MINIMO**:

- non potrà essere inferiore ad Euro 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero) per il LOTTO DUE;
- non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (euro mille virgola zero zero) per i LOTTI: CINQUE, SEI, SETTE e OTTO.

Formulazione delle offerte e modalità di partecipazione

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito 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).

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **info@gobidreal.it** oppure contattare il call-center al numero **02.86882269** dalle ore **9.00 – 13.00 e 14.00 – 18.00** dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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, 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 della Procedura.

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. 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**

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**:

Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

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;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- 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);
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- Se l'offerente è 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/interdetto/inabilitato, copia autentica dell'apposita autorizzazione a tal fine rilasciata dal competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale aggiornati (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6

mesi precedenti la data di formulazione offerta) da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- Copia del Documento di identità in corso di validità e Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c) copia per immagine della Procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

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

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

Offerta irrevocabile di acquisto

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

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 e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

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 – 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.

Il versamento della **CAUZIONE** dovrà essere pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto per ciascun lotto**.

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 sopracitata.

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, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

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 valida 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.).

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà, entro **120 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.

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 proprietà degli immobili

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla sottoscritta liquidatrice soltanto dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium.

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 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.

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

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.
- 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 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;
- 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'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura 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 dal liquidatore; si precisa che il cedente ha optato per il regime di imponibilità i.v.a. relativamente al lotto n.2 ai sensi dell'art.10, comma 1 n.8 ter del D.p.r. 633/72.

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) Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria, come integrata in data 12/02/2025 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.

8) 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 e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

9) 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 2,5% oltre Iva da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it

Pubblicità

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 e nella sezione delle procedure concorsuali del sito web 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 **02.86882269** e all'indirizzo e-mail: **info@gobidreal.it**.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it

Il presente avviso si compone di n.12 pagine e sin qui della presente.

Porto San Giorgio, li 14 luglio 2026

Il Liquidatore

Rag. Anna Cinti
