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 Commissario 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. 34132

Individuazione degli immobili in vendita

LOTTO 11

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà su porzione di opificio della superficie commerciale di mq 3.647,18 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro: foglio 9, particella 55, sub16, categoria D/1, rendita catastale € 18.039,44, costituita da una porzione produttiva al PT e zona uffici al P1, posta all'interno di fabbricato artigianale sito in MONTEGRANARO (FM) in Via Alpi nn. 133/135, ubicato nella zona denominata Villa Luciani, nella porzione nord-est del territorio comunale.

Descrizione e consistenza

Dalla perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni, nominato in corso di procedura, si evidenzia quanto segue in merito alla descrizione del bene.

Descrizione generale del fabbricato

L'opificio, all'interno del quale è situato il bene di cui al lotto 11, in buono/ottimo stato di conservazione, è stato costruito in più fasi dalla fine degli anni '80 ai primi anni 2000, si sviluppa su tre piani fuori terra, T-1-2, ha struttura portante in prefabbricato pesante C.A.V, panelli di tamponamento in C.A.P. coibentati e finitura esterna a graniglia, copertura piana sulla quale è installato un impianto fotovoltaico, non oggetto della presente vendita. Il PT è costituito prevalentemente da porzioni a destinazione produttive e uffici; i P1 e P2 sono destinati completamente ad uffici/direzione; l'attuale accesso principale all'opificio, **non ricadente nel LOTTO 11 in oggetto ma confinante con lo stesso**, è posto sul fronte sud del fabbricato ed è costituito da un ampio locale attesa/reception con scala e ascensore per il collegamento con i piani sovrastanti. L'ampio piazzale dell'opificio (particella 55) è completamente asfaltato e destinato alla viabilità interna e al parcheggio dei dipendenti. Sullo stesso sono ubicati i seguenti corpi di fabbrica, **non rientranti nel LOTTO 11 in esame:** la centrale elettrica (verso Via Alpi), un parcheggio coperto da struttura in legno lamellare (verso Via Alpi). Completano il compendio immobiliare le particelle nn. 350-351-361-452-523-524-525-526-527-528-529-530 costituenti strada di lottizzazione e marciapiedi, aiuole, non oggetto di vendita. L'area di proprietà è completamente recintata con accesso custodito da Via Alpi (sbarra automatizzata con comando a distanza).

Descrizione del LOTTO 11 – sub 16: porzione in vendita

Il LOTTO 11, porzione in vendita dell'opificio, si sviluppa ai piani terra e primo, con il PT costituito prevalentemente da un'area produttiva, organizzata in ampi locali e due soppalchi, ripostigli, servizi igienici, mentre il P1 è organizzato in locali uso ufficio e archivio (per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici della perizia). Le divisioni interne al PT sono state realizzate con pareti in laterizio forato, mentre al P1 con pareti attrezzate e in cartongesso; la pavimentazione è in parte in spolvero di quarzo e resina (produzione al PT), in parte in ceramica/gres porcellanato (uffici P1), le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro termico, singoli e continui. Gli accessi al LOTTO 11 sono presenti lungo la parete del fronte SUD.

Precisazioni in merito al LOTTO 11 – sub 16

1. La TETTOIA sub 13 al PT è comune al sub 16 (LOTTO 11 in esame) e al sub 17 (LOTTO 12, oggetto di vendita separata) come evidenziato nello schema grafico a pag. 9 della perizia.
2. La CORTE sub 10, piazzale PT, è comune a tutti i subalterni presenti nell'opificio, come evidenziato nello schema grafico a pag. 9 della perizia, quindi anche al sub 16 (LOTTO 11) in oggetto.
3. **Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento attualmente presenti nel fabbricato, seppur sezionati, sono uniche utenze per tutto l'opificio. Le varie porzioni/subalterni del compendio immobiliare, tra cui il LOTTO 11 in esame, non sono quindi dotati di autonoma impiantistica. L'uso,**

le eventuali modifiche e il relativo calcolo delle quote di consumo, dovranno essere disciplinate con la proprietà anche mediante la costituzione di un condominio dedicato.

4. **La conformità dell'impiantistica, anche in riferimento alla normativa antincendio, non è stata verificata.**

5. Il LOTTO 11, distribuito al PT (parte produttiva) e P1 (zona uffici) è confinante e comunicante al PT e al P1 con l'attuale blocco ingresso (sub 15, altra proprietà) per mezzo di porte, eventualmente chiudibili con tamponature in laterizio o cartongesso.

6. **L'accesso indipendente al LOTTO 11 è assicurato dalle aperture (porte) lungo il fronte SUD di appartenenza. L'attuale ingresso principale sub 15, nella disponibilità di altro proprietario e non oggetto di vendita, potrebbe essere utilizzato per accedere ai PT e P1 del LOTTO 1, tramite l'ascensore e/o le scale presenti, previo eventuale accordo con l'altra proprietà.**

7. Lo stato manutentivo del sub 16 – LOTTO 11 può considerarsi buono.

8. Confini (da mappa catastale, **dell'intero** fabbricato particella 55) NORD: Stessa proprietà e altra proprietà particella 624; EST: strada di lottizzazione; SUD: Via Alpi; OVEST: Stessa proprietà particella 301 e altra proprietà particella 584.

9. Parti comuni: le parti comuni pertinenziali al LOTTO 11 – sub 16, sono le seguenti: **sub 10** (corte comune a tutti i sub, PT), **sub 13** (tettoia al PT, comune anche al sub 17 LOTTO 12) e quelle tali per legge (art. 1117 del 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 di tutto il fabbricato

Particella ex 55 (oggi catastalmente fusa con la particella 787)

1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/88 del 12/04/1988 Prot. 3910
2. CONCESSIONE EDILIZIA N. 229/89 del 31/10/1989 Prot. 6119 (variante)
3. AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' del 28/10/1991 Pratiche 101/88 – 229/89
4. CONCESSIONE EDILIZIA N. 258/91 del 06/12/1991 Prot. 10107
5. CONCESSIONE EDILIZIA N. 191/93 del 24/06/1994 Prot. 8795/93
6. CONCESSIONE EDILIZIA N. 205/93 del 24/06/1994 Prot. 9610/93 (muro recinzione)
7. DIA del 19/11/1996 Prot. 19260 (variante alla 191/93)
8. COMUNICAZIONE LAVORI del 12/02/1998 Prot. 2656 (lavori interni art. 26 L. 47/85)
9. DIA del 13/03/2006 Prot. 4240 (soppalchi interni)
10. DIA del 20/07/2006 Prot. 12244 (variante)
11. DIA del 04/05/2007 Prot. 7337 (opere interne)
12. DIA del 29/12/2006 Prot. 20681 (opere interne)
13. PDC N. 58/2010 del 24/06/2010 Pratica 202 (pensiline)
14. D.I.A. del 09/09/2010 Prot. 16589 Pratica 345 (variante pensiline)
15. RICHIESTA DI AGIBILITA' del 21/12/2010 Prot. 22841 (per pensiline, silenzio-assenso)

Particella ex 787 (oggi catastalmente fusa con la particella 55)

16. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 80/2005 del 26/07/2005 Pratica 287
17. D.I.A. del 09/09/2010 Prot. 20682 (variante)

18. RICHIESTA DI AGIBILITA' Prot. 2875 del 15/02/2007 (silenzio-assenso)Particelle ex 55 – ex 787 (oggi catastalmente fuse insieme)

19. DIA del 16/07/2008 Prot 12731 (impianto tubo retrattile su corte)

20. C.I.A. del 08/03/2012 Prot. 3722 (pannelli fotovoltaici)

21. C.I.A. del 26/04/2012 Prot. 6579 (pannelli fotovoltaici variante)

22. C.I.A. del 02/08/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante)

23. C.I.A. del 22/11/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante e pannelli su parcheggio coperto)

24. FINE LAVORI del 30/10/2013 (pannelli fotovoltaici) Attuale Particella 55

• C.I.L.A. SUE/SUAP Prot. 36091-36096-36097-36098 del 29/12/2025 (divisione u.i.u.)

Dati urbanistici di tutto il fabbricato

In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), l'immobile ricade in Zona Urbanistica "D" Zone Industriali di Completamento - art. 48 N.T.A. Zone Industriali di Completamento ubicate nell'area cittadina ed esistenti all'approvazione del P.R.G. (ex zona D2 del P.d.F.).

Si rinvia per ogni altra informazione alla perizia di stima del geom. Marco Piattoni.

Giudizi di conformità lotti 11 e 12

Conformità Urbanistica SI

Conformità Edilizia NO, ma regolarizzabile

Conformità Catastale NO, ma regolarizzabile

Agibilità SI

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Le irregolarità evidenziate in perizia e sopra riportate devono essere regolare prima del rogito notarile a spese dell'aggiudicatario.

Precisazioni

1. Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo: **la porzione immobiliare in possesso della proprietà sarà rilasciata all'atto del saldo prezzo effettuato dall'aggiudicatario.**
2. Classe energetica: D (A.P.E. del 18.08.2026)
3. Amministrazione condominiale NO
4. Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali: NO
5. Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, NO
6. Gravami da censo, livello, uso civico NO
7. 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.
8. 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, anche in riferimento alla normativa antincendio, non è stata verificata.

LOTTO 12

Diritti per la quota di 1/1 di piena proprietà su porzione di opificio della superficie commerciale di mq 3.102,21 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro: foglio 9, particella 55, sub17, categoria D/7, rendita catastale € 13.593,32, costituita da un'area produttiva, organizzata in un ampio locale, due

locali uso deposito, ripostigli, servizi igienici e una parte con locali uso ufficio, posta all'interno di fabbricato artigianale, P.T. sito in MONTEGRANARO (FM) in Via Alpi nn. 133/135, ubicato nella zona denominata Villa Luciani, nella porzione nord-est del territorio comunale.

Descrizione e consistenza

Dalla perizia di stima redatta dal geom. Marco Piattoni nominato in corso di procedura, si evidenzia quanto segue in merito alla descrizione del bene.

Descrizione generale del fabbricato

L'opificio, all'interno del quale è situato il bene di cui al lotto 12, in buono/ottimo stato di conservazione, è stato costruito in più fasi dalla fine degli anni '80 ai primi anni 2000, si sviluppa su tre piani fuori terra, T-1-2, ha struttura portante in prefabbricato pesante C.A.V, panelli di tamponamento in C.A.P. coibentati e finitura esterna a graniglia, copertura piana sulla quale è installato un impianto fotovoltaico, non oggetto della presente vendita. Il PT è costituito prevalentemente da porzioni a destinazione produttive e uffici; i P1 e P2 sono destinati completamente ad uffici/direzione; l'attuale accesso principale all'opificio, **non ricadente nel LOTTO 12 in oggetto ma confinante con lo stesso**, è posto sul fronte sud del fabbricato ed è costituito da un ampio locale attesa/reception con scala e ascensore per il collegamento con i piani sovrastanti. L'ampio piazzale dell'opificio (particella 55) è completamente asfaltato e destinato alla viabilità interna e al parcheggio dei dipendenti. Sullo stesso sono ubicati i seguenti corpi di fabbrica, **non rientranti nel LOTTO 12 in esame:** la centrale elettrica (verso Via Alpi), un parcheggio coperto da struttura in legno lamellare (verso Via Alpi). Completano il compendio immobiliare le particelle nn. 350-351-361-452-523-524-525-526-527-528-529-530 costituenti strada di lottizzazione e marciapiedi, aiuole, non oggetto di vendita. L'area di proprietà è completamente recintata con accesso custodito da Via Alpi (sbarra automatizzata con comando a distanza).

Descrizione del LOTTO 12 – sub 17: porzione in vendita

Il LOTTO 12 si sviluppa al PT ed è costituito da un'area produttiva, organizzata in un ampio locale, due locali uso deposito, ripostigli, servizi igienici e una parte con locali uso ufficio (per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici della perizia). Le divisioni interne al PT sono state realizzate con pareti in laterizio forato per la parte produttiva, in pareti attrezzate e in cartongesso per gli uffici; la pavimentazione è in parte in spolvero di quarzo e resina (produzione al PT), in parte in ceramica/gres porcellanato (uffici), le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro termico, singoli e continui. Gli accessi al LOTTO 12 sono presenti lungo la parete del fronte SUD.

Precisazioni in merito al LOTTO 12 – sub 17

1. La TETTOIA sub 13 al PT è comune al sub 17 (LOTTO 12 in esame) e al sub 16 (LOTTO 11, oggetto di vendita separata), come evidenziato nello schema grafico a pag. 9 della perizia.
2. La CORTE sub 10, piazzale PT, è comune a tutti i subalterni presenti nell'opificio, come evidenziato nello schema grafico a pag. 9 della perizia, quindi anche al sub 17 (LOTTO 12) in oggetto.
3. **Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento attualmente presenti nel fabbricato, seppur sezionati, sono uniche utenze per tutto l'opificio. Le varie porzioni/subalterni del compendio immobiliare, tra cui il LOTTO 12 in esame, non sono quindi dotati di autonoma impiantistica. L'uso,**

le eventuali modifiche e il relativo calcolo delle quote di consumo, dovranno essere disciplinate con l'attuale proprietà anche mediante la costituzione di un condominio dedicato.

4. **La conformità dell'impiantistica, anche in riferimento alla normativa antincendio, non è stata verificata.**

5. Il LOTTO 12, distribuito al PT (parte produttiva e zona uffici) è confinante e comunicante al PT con l'attuale blocco ingresso (sub 15, proprietà altra proprietà) per mezzo di porte, eventualmente chiudibili con tamponature in laterizio o cartongesso.

6. **L'accesso indipendente al LOTTO 12 è assicurato dalle aperture (porte) lungo il fronte SUD di appartenenza. L'attuale ingresso principale sub 15, nella disponibilità dell'attuale proprietà e non oggetto di vendita, potrebbe essere utilizzato per accedere al LOTTO 12, previo eventuale accordo con la proprietà.**

7. Lo stato manutentivo del sub 17 – LOTTO 12 può considerarsi buono.

8. Confini (da mappa catastale, dell'intero fabbricato particella 55) NORD: Stessa proprietà e altra proprietà particella 624; EST: strada di lottizzazione; SUD: Via Alpi; OVEST: Stessa proprietà particella 301 e altra proprietà particella 584.

9. Parti comuni: le parti comuni pertinenziali al LOTTO 12 – sub 17, sono le seguenti: **sub 10** (corte comune a tutti i sub, PT), **sub 13** (tettoia al PT, comune anche al sub 16 LOTTO 11) e quelle tali per legge (art. 1117 del 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 di tutto il fabbricato

Particella ex 55 (oggi catastalmente fusa con la particella 787)

1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/88 del 12/04/1988 Prot. 3910
2. CONCESSIONE EDILIZIA N. 229/89 del 31/10/1989 Prot. 6119 (variante)
3. AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' del 28/10/1991 Pratiche 101/88 – 229/89
4. CONCESSIONE EDILIZIA N. 258/91 del 06/12/1991 Prot. 10107
5. CONCESSIONE EDILIZIA N. 191/93 del 24/06/1994 Prot. 8795/93
6. CONCESSIONE EDILIZIA N. 205/93 del 24/06/1994 Prot. 9610/93 (muro recinzione)
7. DIA del 19/11/1996 Prot. 19260 (variante alla 191/93)
8. COMUNICAZIONE LAVORI del 12/02/1998 Prot. 2656 (lavori interni art. 26 L. 47/85)
9. DIA del 13/03/2006 Prot. 4240 (soppalchi interni)
10. DIA del 20/07/2006 Prot. 12244 (variante)
11. DIA del 04/05/2007 Prot. 7337 (opere interne)
12. DIA del 29/12/2006 Prot. 20681 (opere interne)
13. PDC N. 58/2010 del 24/06/2010 Pratica 202 (pensiline)
14. D.I.A. del 09/09/2010 Prot. 16589 Pratica 345 (variante pensiline)
15. RICHIESTA DI AGIBILITA' del 21/12/2010 Prot. 22841 (per pensiline, silenzio-assenso)

Particella ex 787 (oggi catastalmente fusa con la particella 55)

16. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 80/2005 del 26/07/2005 Pratica 287
17. D.I.A. del 09/09/2010 Prot. 20682 (variante)

18. RICHIESTA DI AGIBILITA' Prot. 2875 del 15/02/2007 (silenzio-assenso)

Particelle ex 55 – ex 787 (oggi catastalmente fuse insieme)

19. DIA del 16/07/2008 Prot 12731 (impianto tubo retrattile su corte)

20. C.I.A. del 08/03/2012 Prot. 3722 (pannelli fotovoltaici)

21. C.I.A. del 26/04/2012 Prot. 6579 (pannelli fotovoltaici variante)

22. C.I.A. del 02/08/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante)

23. C.I.A. del 22/11/2012 Pratica 289 (pannelli fotovoltaici variante e pannelli su parcheggio coperto)

24. FINE LAVORI del 30/10/2013 (pannelli fotovoltaici) Attuale Particella 55

• C.I.L.A. SUE/SUAP Prot. 36091-36096-36097-36098 del 29/12/2025 (divisione u.i.u.)

Dati urbanistici di tutto il fabbricato

In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), l'immobile ricade in Zona Urbanistica "D" Zone Industriali di Completamento - art. 48 N.T.A. Zone Industriali di Completamento ubicate nell'area cittadina ed esistenti all'approvazione del P.R.G. (ex zona D2 del P.d.F.).

Si rinvia per ogni altra informazione alla perizia di stima del geom. Marco Piattoni.

Giudizi di conformità lotti 11 e 12

Conformità Urbanistica SI

Conformità Edilizia NO, ma regolarizzabile

Conformità Catastale NO, ma regolarizzabile

Agibilità SI

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Le irregolarità evidenziate in perizia e sopra riportate devono essere regolare prima del rogito notarile a spese dell'aggiudicatario.

Precisazioni

9. Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo sono in possesso dell'attuale proprietà: **la porzione immobiliare in possesso della proprietà sarà rilasciata all'atto del saldo prezzo effettuato dall'aggiudicatario.**
10. Classe energetica: C (A.P.E. del 18/08/2026)
11. Amministrazione condominiale NO
12. Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali: NO
13. Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, NO
14. Gravami da censo, livello, uso civico NO
15. 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.
16. 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, anche in riferimento alla normativa antincendio, non è stata verificata.

Formalità gravanti sugli immobili lotti 11 e 12

Sugli immobili di cui ai lotti 11 e 12 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).

Condizioni di partecipazione alla gara

Prezzi base di vendita

I lotti vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base:

- **Asta n 34132.11 - LOTTO UNDICI: Euro 1.270.000 (euro unmilioneduecentosettantamila/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.34132.12 - LOTTO DODICI: Euro 1.100.000,00 (euro unmilionecentomila/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;

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 **05/11/2026 alle ore 17:00**

e terminerà il giorno **22/12/2026 alle ore 17:00** , **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 i lotti n.11 e n.12;

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 effettato 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.**

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: Concordato Preventivo Omologato n. 05/2018 – 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.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

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

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, 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 e del pagamento del Buyer's Premium, 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, e del Buyer's Premium già corrisposto alla Gobid, 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 L'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di Buyer's Premium sarà trattenuto a titolo di penale risarcitoria oltre alla cauzione versata.
Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese della procedura.
Le irregolarità evidenziate in perizia devono essere regolare prima del rogito notarile a spese dell'aggiudicatario.
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) Informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.): si precisa che il cedente ha optato per il regime di imponibilità i.v.a. relativamente **al lotto n.11 e lotto n.12** 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 successivamente integrata 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 45 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 Liquidatore 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 03.11.2026

Il Liquidatore

Rag. Anna Cinti



Firmato digitalmente da:
Cinti Anna
Firmato il 03/11/2026 10:33
Seriale Certificato: 4518595
Valido dal 13/05/2025 al 13/05/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA