



STUDIO LEGALE  
AVV. ALESSANDRO GIUSTI  
Via C. Colombo n.21  
63821 – Porto Sant’Elpidio (FM)  
Tel. 0734 – 903707 Fax 0734 – 999871  
[studiolegalegiusti@tiscali.it](mailto:studiolegalegiusti@tiscali.it)  
[alessandro.giusti@ordineavvocatifermoppec.it](mailto:alessandro.giusti@ordineavvocatifermoppec.it)



**TRIBUNALE DI FERMO**  
**FALL. N.5/2021 REG.FALL.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA’ SINCRONA MISTA**



Il sottoscritto Avv. Alessandro Giusti con studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 ed iscritto all’Albo degli Avvocati del Tribunale di Fermo

**VISTA**

l’ordinanza di delega alla vendita emanata ai sensi degli artt. 107 co. 2 L.F. e dell’art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Delegato in data 03.11.2022 nel Fallimento 5/2021 Reg. Fall. Tribunale di Fermo e successivo provvedimento del 28.11.2023

**AVVISA**

che il giorno **5 FEBBRAIO 2026** alle ore **15:30** presso il proprio studio in Porto Sant’Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555) si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili sotto descritti.



**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**



Diritti di piena ed esclusiva proprietà sul compendio immobiliare sito in Comune di Ripatransone (FM) alla via Capo di Termine snc, e precisamente:

A – Opificio industriale costituito da:

A1-Porzione di fabbricato industriale al piano terra dotata di corte su cui insistono un impianto di aspirazione delle polveri del ciclo di lavorazione interno (costituito da un silos, condotte di mandata ed aspirazione dell’aria) ed un locale tecnico;

A2- Porzione di fabbricato industriale al piano terra con annesse due corti esclusive.

B- Appenzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie catastale di metri quadrati 390 (trecentonovanta) area ricadente in “Zona Industriale di Espansione D2 – Centro Urbano - S. Salvatore – Menocchia” Art.2.1 NTA del PRG.

L’opificio sopra descritto alla lettera A è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ripatransone al Foglio 34 con le particelle:

- 493, Contrada Capo Di Termine, P.T, Cat. D/7, R.C.Euro 5.070,06 (la porzione sopra descritta alla lettera A1);
- 494 sub 5, Contrada Capo Di Termine n. snc, PT, Cat. D/7, R.C.Euro 1.217,00 (la porzione sopra descritta alla lettera A2).

Il terreno sopra descritto alla lettera B è riportato al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone, al Foglio 34 con la particella:

- 637, semin arbor, cl. 4, are 03 ca 90, R.D.Euro 0,91, R.A.Euro 1,11.

Il lotto è libero.



**Prezzo base: Euro 441.000,00 (quattrocentoquarantunomila/00) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato;**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): Euro 330.750,00 (trecentotrentamila settecento cinquanta/00) oltre imposte di cui al regime fiscale infra meglio specificato.**



**Regime fiscale della vendita:** ai fini dei previsti adempimenti fiscali conseguenti al trasferimento dei diritti immobiliari di proprietà della società fallita ed in relazione agli immobili strumentali per natura che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, il Curatore del Fall. n. 5/2021 Reg. Fall. Tribunale di Fermo ha manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione IVA ai sensi e per gli effetti dell'art.10 comma 1, n. 8ter) del D.P.R. 633/1972.

#### PRECISAZIONI

L'Esperto Geom. Marco Piattoni nella propria perizia di stima del 04.08.2022 e successiva relazione tecnica del 17.11.2023, alle quali si rinvia integralmente, ha precisato quanto segue. Il lotto comprende un opificio di circa 1.342 (milletrecentoquarantadue) metri quadrati lordi (opificio + soppalco), costituito da due corpi di fabbrica contigui leggermente disallineati. Internamente lo spazio è organizzato in tre aree comunicanti adibite ad opificio con i macchinari per la lavorazione del legno e magazzini, ad area destinata ad uffici (con porzione di H inferiore a 2.70 m regolamentari) e servizi igienici e per il personale, oltre ad un soppalco non finito ubicato sopra il blocco uffici e servizi, collegato con gli stessi e con un'area interna lavorativa.

L'area esterna costituita dalla particella 637 e dalle corti esclusive della particella 494 sub 5 nonché da area esclusiva della porzione di altra proprietà distinta con la particella 494 sub 4 (quest'ultima non compresa nel lotto e non oggetto di trasferimento) è organizzata prevalentemente in spazio di manovra, ingresso ed uscita dei veicoli, con una porzione rettangolare delimitata da un muretto in c.a. lunga quanto il corpo di fabbrica più recente e larga circa m.6 (sei); nell'angolo nord-ovest sono presenti un impianto di aspirazione delle polveri del ciclo di lavorazione interno costituito da un silos in metallo, condotte di mandata ed aspirazione dell'aria ed un locale tecnico in c.a. di circa 23 (ventitre) metri quadrati lordi. La particella 637 è sostanzialmente area di manovra, mentre le corti esclusive della particella 494 sub 5 costituiscono spazio di manovra, terreno a scarpata, terreno a ridosso della parete collinare lato nord.

Nell'elaborato peritale l'Esperto ha fatto rilevare la possibile presenza di pannelli in eternit sulla copertura (non verificata in situ per impossibilità a salire sulla copertura), vista la datazione dell'edificio e la visione di alcune foto d'archivio, con l'eventualità di un loro smaltimento se lo stato manutentivo lo rendesse necessario.

Con relazione in data 17.11.2023 il Geom. Marco Piattoni ha fatto rilevare che nel blocco uffici interno ai piani terra e primo sono stati ravvisati dei danni alle pareti ed al soffitto al piano terra mentre al piano primo non risultano anomalie. In base a quanto riportato nella citata relazione i danni consistono nell'ammaloramento totale delle pareti e soffitto in cartongesso e parziale delle pareti e soffitto in muratura, dovuto molto probabilmente a infiltrazioni di acqua o a rotture di qualche tubazione interna, non escludendo anche fenomeni di risalita dal basso. Nella medesima relazione tecnica a cui si rinvia, l'Esperto ha stimato le spese per il ripristino dello stato dei luoghi del blocco uffici in Euro 23.250,00 dando atto che l'elenco delle lavorazioni e la stima dei danni rappresentati sono indicative e presunte, effettuate a soli fini peritali per cui potrebbero esserci delle differenze, in termini di quantitativi e di importi, rispetto a quanto da realizzare effettivamente in situ per il ripristino dei luoghi, precisando al contempo che non sono state ricercate e quantificate le origini del danno.

In merito al giudizio di conformità catastale nella perizia di stima redatta dal Geom. M. Piattoni in data 04.08.2022 a cui si rinvia integralmente, si dà atto che la sagoma del fabbricato non è pienamente conforme con quanto in mappa. Lo stesso Esperto ha evidenziato che trattasi di difformità da correggere con la presentazione di Tipo Mappale presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio Ufficio provinciale di Ascoli Piceno, con costi di regolarizzazione quantificati nell'importo presunto (oltre oneri di legge) di Euro 1.600,00.

Il medesimo elaborato peritale del 04.08.2022 evidenzia in merito ai beni costituenti il lotto la non conformità tra lo stato dei luoghi rispetto alle planimetrie per:

1. diversa distribuzione interna;
2. non censito il locale soppalco al piano primo dell'opificio;
3. altezze interne diverse rispetto a quelle in sito.

Nella medesima perizia si precisa che la regolarizzazione necessaria è ottenibile con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con redazione pacchetto DOCFA, D.M. 701/94, per il solo immobile particella 493 e mantenimento dei subalterni in atti (il subalterno particella 494 sub 5 risulta regolare) con possibile variazione della rendita e con costi di regolarizzazione stimati nell'importo presunto (oltre oneri di legge) di Euro 2.100,00.

In base alla perizia del 04.08.2022 l'opificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ripatransone:

- Concessione di Costruzione Prot.n. 3090, Pratica N. 50/1979 del 08.08.1979 (costruzione opificio);
  - Concessione di Costruzione Prot.n. 6320/1991, Pratica N. 252/1991 del 29.01.1992 (ampliamento opificio);
- risultando altresì:
- Relazione Asseverata del 25.02.1991 (manutenzione e costruzione di 7 piccoli locali per deposito materiale) priva di protocollo (relazione che in base all'elaborato peritale risulta non presa in considerazione dall'Esperto).

Si precisa che le date di rilascio dei titoli edilizi sopra indicati sono state precise dall'Esperto con comunicazione successiva all'elaborato peritale e che in merito alla relazione asseverata per mero errore materiale è stata indicata in perizia la data del 25.11.1991 in luogo della corretta data del 25.02.1991.

Il Geom. M. Piattoni ha specificato che nel fascicolo dell'U.T.C. di Ripatransone non è presente agibilità/abitabilità.

Nell'elaborato peritale l'Esperto ha indicato gli estremi urbanistici degli immobili in base al P.R.G. vigente alla data della perizia ed ha precisato che per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi – urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In merito al giudizio di conformità edilizia si rinvia all'elaborato peritale del 04.08.2022 nel quale si evidenzia che parte dell'area destinata ad uffici non è regolamentare per insufficienza di altezza (V. grafico con parte evidenziata in giallo a pag. 33 della perizia di stima) dandosi atto che tale porzione dovrebbe avere una destinazione accessoria non destinata alla permanenza delle persone.

L'Esperto ha fatto rilevare che lo stato dei luoghi non risulta conforme con quanto riportato in atti per:

1. diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche (finestreture);
2. locale soppalco al piano primo dell'opificio eseguito senza autorizzazione;
3. locale tecnico esterno eseguito senza autorizzazione.

Lo stesso Stimatore ha precisato che la regolarizzazione necessaria è ottenibile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con Pratica Edilizia da definire più comiutamente con l'U.T.C. di Ripatransone.

Per i costi di regolarizzazione, stimati nell'importo presunto (oltre oneri di legge) di Euro 7.700,00, si rinvia integralmente alla perizia di stima del Geom. Piattoni del 04.08.2022.

Relativamente alla regolarizzazione necessaria ai fini dell'agibilità, previa SCIA per l'agibilità, l'Esperto ha prospettato: collaudo e relazione a struttura ultimata, (in atti presso il Genio Civile sono presenti i calcoli strutturali), pratica per certificazione prevenzione incendi,

accatastamento, rispondenza impianto elettrico e termo – idraulico, attestazione di prestazione energetica, oblazione/multa, diritti comunali di segreteria e spese presentazione SCIA agibilità, per un importo totale presunto (oltre oneri di legge) di Euro 9.438,00, con esclusione dei costi per eventuali adeguamenti in sito.

Per una più dettagliata descrizione dei beni si rinvia alla medesima perizia estimativa del 04.08.2022 come integrata in data 17.11.2023 anche in merito agli impianti in dotazione ed allo stato manutentivo (avendo l'Esperto evidenziato per la porzione più datata la presenza di piccoli distaccamenti localizzati del paramento) dandosi atto che in base all'elaborato peritale non risulta accertata la conformità degli impianti e le conformità VV.F.

Per i beni costituenti il lotto non risulta attestato di prestazione energetica.

Quanto oggetto di trasferimento è pervenuto alla società fallita in forza di:

- Atto a rogito Notaio T. Faenza in data 20.12.1990 rep.n. 70243/13445 trascritto a Fermo il 10.01.1991 al n. 283 Reg.Gen. ed al n. 261 Reg.Part., avente ad oggetto l'acquisto delle originarie particelle 294 e 316 del foglio 34 di Ripatransone;
- Atto a rogito Notaio A. Farina in data 30.12.2000 rep.n. 42947/4842 trascritto a Fermo il 10.01.2001 al n. 178 Reg.Gen. ed al n. 147 Reg.part., avente ad oggetto l'acquisto della originaria particella 494 sub 3 del foglio 34 di Ripatransone.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si precisa che:

- nell'atto a rogito Notaio A. Farina in data 30.12.2000 rep.n. 42947/4842 si richiamano le servitù costituite con atto di divisione a rogito Notaio R. Marconi in data 07.05.1996 rep.n. 79793/10943 a cui si rinvia per una più dettagliata descrizione delle stesse, servitù di cui risulta trascrizione eseguita a Fermo il 09.09.1996 al n. 3506 Reg.Part. relativamente all'immobile distinto al Catasto Fabbricati di Ripatransone al Foglio 34 con la particella 494 sub 4 contro gli allora assegnatari di detta particella ed a favore dell'altra parte condividente;
- nell'atto a rogito Notaio T. Faenza in data 20.12.1990 rep.n. 70243/13445 si richama la servitù attiva di passaggio costituita con atto a rogito Notaio M. Leone già di Ascoli Piceno in data 12.11.1978 rep.n. 85722/7520 a cui si rinvia per una più dettagliata descrizione della stessa. Si precisa che per tale servitù risulta trascrizione eseguita a Fermo il 18.04.2024 al n. 3616 R.G. ed al n. 2681R.P. in forza del citato atto a rogito Notaio M. Leone del 12.11.1978 rep.n. 85722/7520 a carico dell'immobile distinto al Foglio 34 del Catasto Terreni di Ripatransone con la particella 321 (fondo servente) ed a favore degli immobili distinti al Foglio 34 del Catasto Terreni di Ripatransone con le particelle 294 (già 294/a), 316 (già 316/a) e 317 (già 317/a) (fondo dominante) con indicazione dei proprietari di detti beni come risultanti dal medesimo atto a rogito Notaio M. Leone del 12.11.1978 rep.n. 85722/7520 sopra specificato.

In riferimento a detta ultima servitù nella perizia del 04.08.2022 l'Esperto ha indicato che in situ si presume che la servitù sia l'imbocco esistente su via Capo di Termine, particelle 641 e 642 in tutto o in parte.

Si precisa che gli immobili distinti con le particelle 641 e 642 del Foglio 34 di Ripatransone sono di proprietà di terzi.

In merito alle servitù sopra specificate ed all'imbocco di accesso da via Capo di Termine si rinvia ai rilievi ed agli elaborati grafici rappresentati dal Geom. M. Piattoni nella propria perizia del 04.08.2022.

Si dà atto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 18.06.2015 al n. 4050 Reg.Gen. ed al n. 606 Reg. Part. in forza di atto Notaio A. Farina del 17.06.2015 rep.n. 115279/19820 e gravante gli immobili al Catasto Fabbricati di Ripatransone al Foglio 34 con le particelle 493 e 494 sub 5, formalità annotata di rettifica a Fermo il 31.07.2015 al n. 631 R.P. a seguito di atto Notaio A. Farina del 29.07.2015 rep.n. 115389/19883;
- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Fermo il 05.02.2021 rep.n. 5/2021 trascritta a Fermo il 16.02.2021 al n. 1220 Reg. Gen. ed al n. 927 Reg. Part.

gravante gli immobili al Catasto Fabbricati di Ripatransone al Foglio 34 con le particelle 493 e 494 sub 5 ed al Catasto Terreni di Ripatransone al Foglio 34 con la particella 637.

Il lotto è posto in vendita nella consistenza e nella situazione urbanistico-edilizia descritte nella perizia di stima in data 04.08.2022 e successiva relazione integrativa del 17.11.2023 tutte redatte dal Geom. Marco Piattoni ed a cui si rinvia integralmente.

#### URBANISTICA

In base alla perizia di stima del Geom. M. Piattoni in data 04.08.2022, integrata in data 17.11.2023, il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edili:

- Concessione di costruzione prot.n. 3090 pratica n. 50/1979 rilasciata dal Comune di Ripatransone in data 08.08.1979;
- Concessione di costruzione prot.n. 6320/1991 pratica n. 252/1991 rilasciata dal Comune di Ripatransone in data 29.01.1992.

Risulta relazione di asseveramento del 25.02.1991 (manutenzione e costruzione di 7 piccoli locali per deposito materiale) priva di protocollo.

Non risulta agibilità/abitabilità.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 51 rilasciato dal Comune di Ripatransone il 17.10.2025 indica che le aree in Ripatransone distinte al Foglio 34 con le particelle 637 e 493 ricadono in "Zona Industriale di Espansione D2 – Centro Urbano - S. Salvatore – Menocchia" art.2.1 NTA del PRG mentre l'area distinta al Foglio 34 di detto Comune con la particella 494 ricade in parte in "Zona Industriale di Espansione D2 – Centro Urbano - S. Salvatore – Menocchia" art.2.1 NTA del PRG ed in parte in "Zona Agricola" art. 6 NTA del PRG.

L'immobile in Ripatransone distinto al Foglio 34 con la particella 494 risulta area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG e parte in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG (per la parte agricola) e gli immobili distinti al Foglio 34 di Ripatransone con le particelle 637, 493, 494 risultano interessati da Vincolo Idrogeologico R.D.n. 3267/1923; Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R., Aree C di qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R., Centro Storico art. 39 N.T.A. del P.P.A.R. e gli immobili distinti con le particelle 493 e 494 del Foglio 34 di Ripatransone sono altresì connotati da Zone Archeologiche art. 41 N.T.A. del P.P.A.R. e l'immobile distinto al Foglio 34 di Ripatransone con la particella 494 anche da Vincolo di cui al D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. (boschi). In merito alla normativa dello strumento urbanistico vigente per la Zona Industriale di espansione D2 – Centro urbano S. Salvatore – Menocchia, per la Zona Agricola e per altri vincoli e prescrizioni si rinvia al menzionato certificato di destinazione urbanistica n. 51 del 17.10.2025.

\*\*\*

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Marco Piattoni in data 04.08.2022 e successiva relazione tecnica in data 17.11.2023 che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti i beni. Detta perizia del 04.08.2022 e la successiva relazione tecnica del 17.11.2023 potranno essere consultate sul sito internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia o sul sito del Tribunale di Fermo.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale (notarile); i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- con modalità tradizionali (offerta cartacea);
- oppure, in alternativa
- con modalità telematiche (offerta telematica).

## 1. PARTECIPAZIONE CON MODALITÀ TRADIZIONALI

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato Avv. Alessandro Giusti in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 (tel. 0734-903707 Mob. 339.7280555) entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. Lo studio è aperto nei giorni feriali (esclusi sabato - domenica- giorni festivi), al seguente orario: dalle ore 17:00 alle ore 20:00 ed il giorno 4 FEBBRAIO 2026 (giorno non festivo precedente la vendita) dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
- 2) Sulla busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del Giudice Delegato e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente l'ora del deposito.
- 3) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:
  - le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale e/o Partita I.V.A., recapito telefonico, residenza dell'offerente, e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi - con indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge in caso di acquisto in comunione legale dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
  - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita Iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante, accludendo (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acciusa all'offerta;
  - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼ (l'offerta minima è pari al 75% del prezzo base);
  - il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
  - l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 4) In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone tutti costoro dovranno sottoscriverla e precisare i diritti che ciascuno intende acquistare.
- 5) All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):
  - un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla presente procedura "FALL. 5/2021 TRIB.FERMO", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
  - in caso di offerta presentata per conto e nome di una persona giuridica dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - in caso di offerta presentata da cittadino di paese extra U.E. dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

## 2. PARTECIPAZIONE CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita Astalegale.net Spa. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore ASTALEGAL.NET SPA acceso presso Banca Sella S.p.A. IBAN: IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: versamento cauzione Fall. 5/2021 Tribunale di Fermo, che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge non offerente deve partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da cittadino di paese extra U.E. dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI

**Versamento della cauzione.** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale. Prima dell'orario di inizio delle operazioni Astalegal.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del professionista delegato nel corso dell'udienza fissata per la vendita il giorno **5 FEBBRAIO 2026 alle ore 15:30** presso lo studio del professionista delegato in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21.

All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).**

Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante il sistema fornito dal Gestore.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura ed in caso di uguali forme di pagamento a chi avrà inviato l'offerta per primo.

La restituzione delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà direttamente da parte del Gestore oppure da parte del Delegato in quest'ultimo caso con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro le 48 ore successive alla disponibilità della somma.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

In caso di aggiudicazione la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione).

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento sarà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e di straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio I.V.A (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 co. 5 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Ai fini dei previsti adempimenti fiscali conseguenti al trasferimento dei diritti immobiliari di proprietà della società fallita ed in relazione agli immobili strumentali per natura che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, il Curatore del Fall. n. 5/2021Reg. Fall. Tribunale di Fermo ha manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione IVA ai sensi e per gli effetti dell'art.10 comma 1, n. 8ter) del D.P.R. 633/1972.
- c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ex art. 108 co. 2 L.F., salvo le formalità non cancellabili dalla procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- d) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori.
- f) 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 notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- g) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- h) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal cancelliere o dal G.D. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n. 21 (Tel. 0734.903707 Mob. 339.7280555) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.



**PUBBLICITA'**  
L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) nonché sul sito del Tribunale di Fermo a cura di Astalegale.net S.p.A..

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere effettuato previa richiesta tramite l'apposito modulo "Prenota la Visita" presente all'interno dell'annuncio del bene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e previo accordo con l'Avv. Diego Cuccù, Curatore del Fallimento 5/2021 Reg. Fall. Tribunale di Fermo, con studio in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Faleria n.68 e contattabile al seguente recapito Tel. 0734. 909388 e- mail [studio@studiolegaletributariocuccu.it](mailto:studio@studiolegaletributariocuccu.it)

Porto Sant'Elpidio li 02.12.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandro Giusti

