

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

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

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

Il sottoscritto Avv. Paolo Cerolini, con Studio in Fermo, C.so Cavour n.117, quale Liquidatore del Concordato Preventivo n. 6/2017 del Tribunale di Fermo ai sensi degli artt. 107, 2° comma legge fallimentare, in conformità a quanto previsto nel decreto di omologa con autorizzazione del comitato dei creditori del 15-10-25 e del 16-10-25 - previo parere favorevole del Commissario Giudiziario del 07-11-2025 e della Società Concordataria del 06-11-2025,

AVVISA

Che il giorno **29 aprile 2026 12:00**, presso il proprio Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, di proprietà di terzi e posti a vantaggio del Concordato n.6/2017 del Tribunale di Fermo, mediante vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2465 ter c.c. con atto del Notaio Dott. Alessandro Mori in data 05/09/2024 Rep. n.31191, Raccolta n. 15604:l'atto di conferimento è soggetto a scioglimento in caso di Fallimento e pertanto se questa eventualità dovesse verificarsi prima del completamento delle operazioni di vendita queste ultime non potranno proseguire e saranno restituiti gli importi già versati.

LOTTO N.3 (bene n. 2 della relazione di stima):

-C) Area urbana in Sant'Elpidio a Mare Via A. Volta, con accesso dalla strada Provinciale n.8, zona industriale Brancadoro, descritta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1 part. 589, area urbana, mq 2.707, Via Alessandro Volta snc; confinante con la detta Via, Renzi Group, discarica comunale, il bene di cui appresso, salvo altri;

-D) Piccolo appezzamento di terreno in Sant'Elpidio a Mare, di mq 86 (ottantasei), descritto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1 part. 157, R.D: Euro 0,93, R.A. Euro 0,64. Confinante con il bene di cui sopra, la detta via, salvo altri;

Sul terreno insiste un piccolo accessorio a protezione di un pozzo.

Il bene è stato acquistato dall'attuale Ditta proprietaria direttamente dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, per un'area con fabbricato da cielo a terra e piccolo appezzamento di terreno, inseriti in una lottizzazione regolarmente convenzionata.

L'area è inserita nel Piano Regolatore del Comune di S'Elpidio a Mare in zona ZTI "Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37)". Inoltre le particelle 157-589 ricadono nell'ambito di tutela delle risorse idriche (art. 55).

-Area non regolamentata da un piano attuativo;

-Area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali;

-Area non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali..

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

L'area sopra descritta risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31/10/2025 dal Comune di Sant'Elpidio a Mare prot. n.29622

Confini: l'intero lotto confina a Nord con la part. 233(Via Iachini proprietà del Comune di Sant'Elpidio a Mare) ad Est con le partt. 122, 191, 159 (Via Alessandro Volta proprietà del Comune di Sant'Elpidio a Mare) a Sud con la part. 110, ad Ovest con la part. 153 di proprietà del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire per Demolizione di Edificio titolo 03/11 pratica o prot. 22728/2010 del 13.01.2011.

Stato di possesso degli immobili: area urbana nella disponibilità della Ditta proprietaria.

PREZZO BASE LOTTO N. 3 € 26.100,00 (ventinovemila/00), oltre i.v.a. se e in quanto dovuta come per legge.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: le eventuali differenze di misura non potranno determinare alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta.

Sul prezzo dell'aggiudicazione sono dovute le imposte e tasse secondo il regime fiscale della vendita, trasferimento o intestazione, sono a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno determinare alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a compiere offerte personalmente o tramite 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 in forma ordinaria - tradizionale o telematica, secondo le modalità di seguito riportate:

1- PARTECIPAZIONE IN FORMA TRADIZIONALE

1) Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, presso lo studio del sottoscritto Avv. Paolo Cerolini-liquidatore, Corso Cavour 117, Fermo;

2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del Giudice Delegato e del Liquidatore, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

3) La domanda di acquisto, dovrà essere in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita Iva; nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla

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

comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura di "Concordato Preventivo n.6/2017- Tribunale di Fermo" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Quest'ultima sarà immediatamente restituita all'offerente non divenuto aggiudicatario, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare alla vendita senza giustificato motivo. In questo caso la cauzione sarà restituita nella misura di 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta, in applicazione dell'art. 580 c.p.c.

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

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

2-PARTECIPAZIONE IN FORMA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica

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

certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la propria offerta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **IBAN IT75A0326822300052136399670**, intestato ad ASTALEGALE.NET SPA che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita; Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione Concordato Preventivo n. 6/2017 Tribunale di Fermo. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo base sopra indicato ridotto di ¼.

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 nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. 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, per cui non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Al fine di 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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della società ASTALEGALE.NET SPA **IBAN IT75A0326822300052136399670**. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione Concordato Preventivo n. 6/2017 Tribunale di Fermo.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il versamento della cauzione deve avvenire 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul predetto conto corrente.

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Dopo il termine di gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari,

Sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale sia che venga presentata telematicamente, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Liquidatore Avv. Paolo Cerolini presso il suo Studio, in Fermo, C.so Cavour n.117.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Liquidatore il quale provvederà a riportarle nel portale e saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Liquidatore.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi abbia effettuato l'offerta migliore, valutata anche in relazione alla misura della cauzione versata e al termine di pagamento del saldo prezzo.

Se le offerte sono tutte equiparabili, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia depositato l'offerta per primo.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto professionista al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene, ai sensi e per gli effetti degli art. 107 e 108 legge fallimentare.

Decorso il termine previsto da tali norme il Liquidatore comunicherà all'aggiudicatario la definitività dell'aggiudicazione ovvero la fissazione di una nuova gara con l'offerente in aumento.

Entro le 48 ore dall'aggiudicazione del bene il sottoscritto provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario al netto degli oneri bancari.

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

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

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, decorrente dalla predetta comunicazione del Liquidatore, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente del Concordato preventivo n. 6/2017.

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 della stipulazione dell'atto pubblico di vendita, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio iva (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. Sarà stipulato l'atto notarile di cessione, presso il notaio designato dall'aggiudicatario, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dei beni immobili, il compenso del notaio e tutte le imposte e tasse contestuali e successive all'atto (l'imposta di registro sul trasferimento dovrà essere versata contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento definitivo secondo le modalità che saranno indicate, costi della voltura e della trascrizione).

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e di ogni altra formalità pregiudizievole, saranno anticipate dall'aggiudicatario che potrà richiederne la restituzione con apposita istanza ai sensi dell'art. 2770 c.c.

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

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che saranno richieste successivamente. L'avviso della vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astalegale.net nonché sul sito www.tribunalefermo.net.

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli immobili sopra descritti potranno essere fornite dal sottoscritto Liquidatore Avv. Paolo Cerolini (tel 0734/223352).

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

Fermo, 19 marzo 2026

Il Liquidatore – Avv. Paolo Cerolini

