



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 31/2016

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Enrico Pannaggi

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa. Paola Rossi

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107 l.f.): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL X^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **dottorssa Paola Rossi** con studio in Macerata (Mc) – Via Dei Velini n.14, nella propria qualità di curatore della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Macerata è stato dichiarato il fallimento della società "omissis", nominando giudice delegato al fallimento la dottorssa Tiziana Tinessa, ora sostituita dal giudice delegato in carica, dottor Enrico Pannaggi;
- che, la società fallita è piena proprietaria di beni immobili e mobili, siti nel Comune di Montecassiano (Mc), Loc. Sant'Egidio n. 32. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima e successivo aggiornamento, redatti dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Adriano Carassai, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Macerata ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;



Tribunale di Macerata

Sezione Fallimenti

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 337.1663877 dott.ssa Giulia Cardinali;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dall'aggiudicatario, il cui onere sarà a carico dello stesso;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA Mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 16:00

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

- 1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 di martedì 17 dicembre 2024 in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite 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 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 certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo `offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m` scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul

¹ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A053872120600003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 31/2016 Tribunale Macerata - Lotto unico.

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- 2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso la sede dell'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro le ore 12:00 di martedì 17 dicembre 2024.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 337.1663877 - g.cardinali@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte presso l'ufficio



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

distaccato di Macerata, in Corso Cavour n. 29, che dovranno comunque pervenire entro le ore 12:00 del 17 dicembre 2024.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su un **complesso edilizio di tipo artigianale e commerciale della superficie totale di 1.019,60 metri quadri**, sito nel Comune di Montecassiano (Mc), Loc. Sant'Egidio n. 32., composto da due fabbricati con annessa corte pertinenziale di uso comune.



Il primo fabbricato si eleva per un piano fuori terra e comprende le unità immobiliari censite ai sub 3, 5 e 6 della particella 78 al foglio 38. La porzione al sub 5 è composta da locali ufficio, servizi igienici, tre laboratori ed un soppalco; quella al sub 3, da locali negozio ed ufficio oltre ad un locale deposito. In entrambe le unità, l'impianto di riscaldamento non è presente, mentre è presente la caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.

La porzione individuata al sub 6 è composta da un unico locale adibito a laboratorio, con ampio accesso esterno ed impianto elettrico minimale. L'impianto di riscaldamento è assente.

Il secondo fabbricato è composto da una sola unità censita al sub 9 dei suddetti foglio e particella e si eleva per due piani fuori terra.

L'unità è costituita da locali magazzino e deposito distribuiti sui piani terra e primo, collegati internamente da una scala in ferro e da un vano montacarichi e/o piattaforma elevatrice a vista, senza muri di limitazione e chiusura.

L'impianto di riscaldamento è assente e quello elettrico è su canalina esterna.



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

Esternamente era stata prevista nel progetto autorizzato dal Comune di Montecassiano, una pensilina di collegamento tra i due fabbricati, che però non è mai stata realizzata.

Sono inclusi nel lotto BENI MOBILI, come di seguito descritti:

FALL. 31-2016: RESIDUO BENI DA VENDERE	
N.	DESCRIZIONE
157	1 FURGONE FIAT KANGOO TG 233PT SENZA CHIAVE
214	19 VASI IN PLASTICA CON ROTILI DI CARTA PER PACCHI
215	1 SEDIA IN PLASTICA
216	24 VASI IN PLASTICA
217	1 TAVOLO ESPOSITORE IN LEGNO
218	1 SCAFFALE IN LEGNO CON 3 RIPIANI
219	1 COLONNINA IN PLASTICA
220	3 ANFORE IN TERRACOTTA
221	1 TAVOLINETTO LEGNO ESPOSITORE 2 RIPIANI
222	1 MOBILETTO LEGNO BLU PORTA ROTOLI CARTA
223	3 METRI DI SCAFFALATURA METALLICA 5 RIPIANI
224	1 MOBILETTO LEGNO E SPORTELLLO VETRO
226	2 ESPOSITORI METALLICI PIANO FORMICA PORTA VASI
231	1 CARRELLINO PORTAVASI IN PLASTICA
234	1 PORTA VASI IN FERRO
235	3 PORTA CANDELE IN FERRO
236	2 CONTENITORI IN PLASTICA GRANDI
237	1 ESPOSITORE LEGNO A CASA
238	1 PORTA ANFORA IN FERRO BATTUTO
239	1 PORTA VASO IN FERRO BATTUTO
240	2 PIANTANE BASSE IN FERRO
241	10 SCATOLE CON RICAMBI VARI PER SCOPE ELETTRICHE E/O LAVASCIUGA
242	1 PIANTANA IN FERRO BATTUTO
243	18 SCATOLONI CONTENENTE MINIATURA VARIA, SOPPRAMMOBILI COSE VARIE SFUSE CONTENUTE IN SCATOLE MALVESE
244	8 COMPOSIZIONI VARIE A PARETE
245	5 CASSETTE IN LEGNO CONTENENTI ACCESSORI VARI DI CANCELLERIA
246	6 SCATOLE CONTENENTE SFUSO VARIO
247	10 VASI CONTENENTI PIANTE E FIORI SECCHI MALTENUTI DI POCO VALORE
248	1 CARRELLINO METALLICO PIANO LEGNO
249	2 CONTENITORI IN PLASTICA BIANCHI ROTONDI
250	1 LANTERNA CON PAPPAGALLO



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

251	1 LANTERNA METALLICA CON GATTO
252	1 ALBERO DI NATALE METALLICO
253	SFUSO VARIO CON SOPRAMMOBILE E VASETTI A FORMA DI NOCI DI COCCO
256	1 CASSAFORTE JUWEL MOD 500108 MTR. 310515
17B	9 cassetine pronto soccorso
18B	15 sacchetti ferma cartelli stradali di colore arancione
23B	Box in lamiera smontato
25B	1 carrello segna campo
26B	1 bascula con piano in legno
28B	1 lavello in ceramica colore bianco
29B	1 rastrelliera artigianale con ruote

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montecassiano (Mc), Località Piane di Potenza:

- al foglio 38 mappale 78 sub 3, cat. C/1, classe 3, consistenza 104 mq, superficie catastale 118 mq, rendita 1.632,83 euro, piano T-1;
- al foglio 38 mappale 78 sub 5, cat. C/1, classe 3, consistenza 423 mq, superficie catastale 417 mq, rendita 655,38 euro, piano T-1;
- al foglio 38 mappale 78 sub 6, cat. C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 79 mq, rendita 116,20 euro, piano T;
- al foglio 38 mappale 78 sub 9, cat. D/7, rendita 1.577,00 euro, piano T-1;
- al foglio 38 mappale 78 sub 8, B.C.N.C. (corte).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali.

Il primo fabbricato presenta una diversa distribuzione della suddivisione interna rispetto al progetto presentato, nonché misure esterne difformi al progetto presentato ed allegato alla domanda di condono edilizio. Inoltre, vi è totale mancanza di agibilità originaria e di quella relativa al condono edilizio in cui sono stati effettuati ampliamenti e mutamenti di destinazione da agricolo a commerciale e artigianale (Vd. Perizia p. 16 ed Integrazione di perizia p. 11).



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

Per sanare le difformità è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria che ha per oggetto "permesso di costruire in sanatoria per opere interne senza aumento di volume e/o superficie - demolizione solaio non autorizzato". Il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000215/2019, posizione 000853, del 25/06/2019 (Vd. **Integrazione di perizia p. 11**).

Anche il secondo fabbricato risulta difforme catastalmente ed urbanisticamente. Le opere edilizie relative alla costruzione del fabbricato e della tettoia non sono state completate nonostante sia stata presentata la fine dei lavori e successiva domanda di agibilità.

Il fabbricato, quindi, è ad oggi privo di agibilità e con lavori ancora da completare. (Vd. **Perizia p. 16-17 e Integrazione di perizia p. 11**).

Per sanare le difformità è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria che ha per oggetto "permesso di costruire in sanatoria per completamento opere interne e tettoia esterna". Il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000216/2019, posizione 000853, del 25/06/2019 (Vd. **Integrazione di perizia p. 12**).

Per i titoli edilizi consultare la perizia (Vd. **Perizia p. 15-16**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. **Perizia p. 23**).

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Montecassiano, l'area in oggetto è individuata come "ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - DB", di cui all'art. 20 delle N.T.A., ed è posta altresì, all'interno del vincolo dei "corsi d'acqua" di cui all'art. 41 delle N.T.A. (Vd. **Integrazione di perizia p. 12**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

L'immobile risulta **libero** da persone e venduto unitamente ai beni mobili facenti parte del lotto posto in vendita. Sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere di sgombero e smaltimento di eventuali beni di nessun valore commerciale presenti all'interno del fabbricato.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "G" come da attestati di prestazione energetica del 14/07/2020 validi fino al 13/07/2030.

Prezzo base di vendita componente immobiliare euro 155.743,04

Prezzo base di vendita componente mobiliare euro 360,00

PREZZO BASE COMPLESSIVO euro 156.103,04

Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile; il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore, come meglio specificato nel successivo paragrafo.

Tutta la documentazione, elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Macerata - Fallimento n. 31/2016 Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 18/12/2024.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato a "FALLIMENTO N. 31/2016 - TRIBUNALE MACERATA" a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

se l'offerente è *persona fisica*:

- copia dell'avviso di vendita e copia delle condizioni generali di vendita siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del documento di identità (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla gara di vendita fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- copia codice fiscale dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenni;
- copia del permesso di soggiorno qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è *persona giuridica*:

- copia dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- Visura camerale aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 16:00, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste.

Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

E' invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico,



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il curatore del fallimento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dall'aggiudicatario, il cui onere sarà a carico dello stesso.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dall'aggiudicatario il cui onere sarà a carico dello stesso.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato presso la sede del soggetto specializzato ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di 75 (settantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:



Tribunale di Macerata

Sezione Fallimenti

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a cura e carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come evidenziato nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, per l'assistenza allo svolgimento delle operazioni di vendita e delle attività precedenti e successive, determinato sulla base del valore di aggiudicazione di ogni lotto in vendita:

- per gli asset mobiliari nella misura fissa del 10% (oltre IVA di legge);
- per gli asset immobiliari il compenso a carico dell'aggiudicatario sarà determinato dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente (oltre IVA di legge), in misura percentuale, secondo i seguenti scaglioni: fino ad euro 150.000,00 il 2,5%; da euro 150.000,01 ad euro 500.000,00 l'1,8%; da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00 l'1%; oltre euro 1.000.000,01 lo 0,8%.

È comunque previsto un minimo forfettario pari ad euro 1.000,00 oltre IVA di legge.

La vendita potrà dirsi perfezionata quando anche il già menzionato compenso sarà stato integralmente corrisposto. Il termine per il pagamento è fissato in 75 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.



Tribunale di Macerata

Sezione Fallimenti

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita, a propria cura e spese.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Macerata.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it - www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto

² *Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.*



Tribunale di Macerata
Sezione Fallimenti

specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

- per estratto su un quotidiano avente idonea diffusione nella zona ove è ubicato l'immobile.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Macerata (Mc), 11 ottobre 2024

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Paola Rossi

Allegati:

- condizioni generali di vendita;
- modello di presentazione (offerta cartacea).

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..