

FALLIMENTO 18/2014

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Sara Marzialetti

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Alfredo Tacchetti

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

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

Il sottoscritto **avvocato Alfredo Tacchetti** con studio in Fermo (Fm) - Via Giovanni Agnelli n. 18/20, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Fermo è stato dichiarato il fallimento della società "**omissis**", nominando giudice delegato al fallimento la dottoressa Sara Marzialetti;
- che, i soci illimitatamente responsabili della società fallita sono pieni proprietari di asset immobiliari e mobiliari siti nel Comune di Montelparo (Fm), Contrada Coste n. 2. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima e successiva integrazione redatte dall'esperto stimatore nominato nell'ambito della procedura esecutiva, arch. Giovanni Ripani e nella successiva integrazione redatta dall'esperto stimatore del fallimento, ing. Chiara Monaldi; mentre i beni mobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Mancini Marco. Le perizie sono state depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Fermo ed alle quali, 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

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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**;

- 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;
- 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 dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- 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 27 novembre 2024 alle ore 15:30

- 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.

STABILISCE

Tribunale di Fermo

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 26 novembre 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 predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla

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 Fermo

Sezione Fallimenti

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:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 18/2014 Tribunale Fermo – 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 26 novembre 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, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 del 26 novembre 2024.**

F I S S A

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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 **complesso turistico alberghiero** che si sviluppa su un'area di circa 95.800,00 metri quadri, situato nel Comune di Montelparo (Fm), in Contrada Coste n.2, costituito da **albergo con annessa piscina, n.5 campi da tennis, un campo da minigolf, n.2 campi da bocce, un stalla equina con annesso campo di allenamento, n. 13 villini a schiera, n. 8 autorimesse e diversi terreni edificabili e agricoli.**



L'hotel è costituito da due fabbricati; il primo ad uso **hotel-ristorante, della superficie utile netta di 405,92 mq**, si sviluppa su 3 livelli ed è composto al piano terra da ingresso e veranda chiusa con vetrate, una sala ristorante, bar, cucina, n. 3 servizi ed un locale ad uso dispensa. Al piano primo, a cui si accede da una scala esterna, vi sono n. 2 camere doppie con bagno singolo ed una mini suite costituita da n. 2 camere doppie con bagno in comune. Sono presenti una scala di collegamento con il secondo piano ed un piccolo vano nel sottoscala, adibito a deposito. Al piano secondo vi sono n. 4 camere doppie con bagno, collegate da un disimpegno. L'impianto di riscaldamento di questo edificio è autonomo.

Il secondo fabbricato ad uso **albergo, della superficie utile netta di 259,79 mq**, si sviluppa su 3 livelli ed è composto al piano terra da n.5 camere doppie con bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento al piano primo. Anche il piano primo è composto da n. 5 camere con bagno; il piano seminterrato invece è destinato a magazzino. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

Nelle vicinanze dei due fabbricati sono presenti una **piscina** di dimensioni 8,20x14,50 con una profondità di 1,45 m, **n. 5 campi regolamentari da tennis** in terra battuta e **n. 2 campi da bocce** ed un piccolo chiosco in legno, oltre ad un **deposito di 40,74 mq.**

Ad ovest dell'hotel, su un **terreno edificabile che si estende per 6.200,00 mq**, è presente un **campo da minigolf, che occupa una superficie di circa 1.700,00 mq**, con pavimentazione sintetica al quarzo, collegato a sud con una piccola **area giochi per bambini**, sulla quale è presente pavimentazione protettiva. Il campo da minigolf e l'area giochi sono dotati di sistema di illuminazione tramite lampioni.

Il complesso dell'hotel ristorante è circondato da **terreni per una superficie totale di 49.321,00 mq**, con andamento planimetrico di varia pendenza, destinati in parte a bosco, in parte a pascolo ed in parte a seminativo.

All'interno dei terreni sopra descritti, sono presenti tre particelle intercluse, non facenti parte del complesso (foglio 21 particelle 403, 406, 408).

La **stalla equina** facente parte del complesso, **della superficie utile netta di 645,08 mq**, si trova su una porzione di terreno pianeggiante circondato da una corte. È composta da un ricovero attrezzi, n. 22 stalli per cavalli collegati da un corridoio, un portico chiuso su 3 lati che collega le stalle a n.2 depositi attrezzi, spogliatoi uomini e donne con relativi servizi igienici, un ufficio, un ripostiglio. Nei locali limitrofi è stata attrezzata l'abitazione del custode costituita da soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio, collegati da un disimpegno. È presente un impianto di riscaldamento autonomo a gpl.

Sono stati riscontrati problemi alla struttura in legno a causa dalle infiltrazioni d'acqua su diverse parti dell'immobile tanto da essere puntellato su tutto il perimetro.

In aderenza alla stalla equina, vi sono dei **terreni per una superficie totale di 36.110,00 mq**, utilizzati in parte come **campo di allenamento** ed una porzione destinata a **vigneto**.

Nel campo di allenamento sono presenti n. 4 strutture in legno e lamiera adibite a ricovero dei cavalli, oltre ad una tettoia in lamiera ad uso deposito.

Fanno poi parte del complesso turistico 3 blocchi di villini a schiera.

Il primo complesso a schiera si sviluppa su 2 piani ed è costituito da **n. 4 villini** al piano terra di **73,25 mq ciascuno**, con sottostante **autorimessa comune della superficie di 161,07 mq con ingressi indipendenti**. I 4 villini hanno accessi tramite ballatoio e corte adibita a giardino, e sono costituiti da ingresso, soggiorno cucina e n. 2 camere con bagno. L'impianto

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

di riscaldamento è autonomo. Sono presenti infiltrazioni dovute a lesioni sull'impermeabilizzazione della copertura.

Il secondo complesso a schiera si sviluppa su un unico piano ed è costituito da **n. 4 villini di 63,68 mq ciascuno**, con accesso tramite ballatoio e corte esclusiva adibita a giardino, composti da ingresso, soggiorno cucina e n. 3 camere, di cui due con bagno privato. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Sono presenti infiltrazioni dovute a lesioni sull'impermeabilizzazione della copertura.

Il terzo complesso a schiera di due piani fuori terra, è costituito da **n. 5 villini** con corte esclusiva adibita a giardino. **Ciascun villino ha una superficie di 75,73 mq** ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno cucina con caminetto; al piano primo vi sono disimpegno ed n. 2 camere con bagno in camera. L'impianto di riscaldamento è autonomo. All'interno dei villini sono state riscontrate delle lesioni dovute al sisma del 2016, ma non si riscontrano problematiche alla struttura principale.

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato, per tutti i villini del complesso turistico è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

Fanno parte del complesso anche **n. 8 autorimesse della superficie di 14,02 mq ciascuna**, ubicate al piano primo sottostrada del terzo blocco di villini a schiera. Sono costruite in aderenza, hanno accesso indipendente e sono costituite da un unico vano. Le porte di accesso sono di tipo basculante ed è presente l'impianto di illuminazione.

All'estremità delle autorimesse, è stata autorizzata la costruzione di un serbatoio idrico interrato, oltre che un muro di contenimento necessario alla sistemazione della scarpata e delle autorimesse. Tale costruzione allo stato attuale è dotata di basculante, ma è stata autorizzata come vano chiuso.

Sul soffitto delle autorimesse sono presenti tracce di muffa dovute a probabili infiltrazioni. Nella particella 426 è presente un serbatoio idrico fuori terra, in cemento armato ad uso dell'intero complesso ed utilizzato come vasca di compensazione dell'acqua dell'acquedotto a servizio di tutti gli immobili.

Completano la proprietà dei terreni di forma irregolare che circondano il complesso e che sono riferiti ad aree comuni.

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

È inclusa nel lotto tutta la **COMPONENTE MOBILIARE**, composta da arredi, attrezzature ed ulteriori beni mobili rientranti nel complesso turistico, per la quale **si fa espresso riferimento alla perizia di stima redatta dal geom. Mancini Marco**.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montelparo, Contrada Coste:

- **al foglio 21, particella 19, sub 1**, Categoria D/2, Rendita Euro 6.544,59 (hotel con piscina, 4 campi da tennis, 2 campi bocce);
- **al foglio 21, particella 19, sub 2**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Superficie catastale totale 48 mq, Rendita Euro 40,28 (deposito);
- **al foglio 21, particella 320, sub 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 103 mq – escluse aree scoperte 92 mq, Rendita Euro 169,40, Piano T (villini tipo 3.A);
- **al foglio 21, particella 320, sub 4**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 94 mq – escluse aree scoperte 87 mq, Rendita Euro 169,40, Piano T (villini tipo 3.B);
- **al foglio 21, particella 320, sub 5**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 92 mq – escluse aree scoperte 88 mq, Rendita Euro 169,40, Piano T (villini tipo 3.C);
- **al foglio 21, particella 320, sub 6**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 100 mq – escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 169,40, Piano T (villini tipo 3.D);
- **al foglio 21, particella 320, sub 2**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 170 mq, Superficie catastale totale 192 mq, Rendita Euro 263,39, Piano S1 (autorimessa comune);
- **al foglio 21, particella 317, sub 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 99 mq – escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 232,92, Piano T (villini tipo 4.A);
- **al foglio 21, particella 317, sub 4**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 105 mq – escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Euro 232,92, Piano T (villini tipo 4.B);

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

- **al foglio 21, particella 317, sub 5**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 105 mq - escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Euro 232,92, Piano T (villini tipo 4.C);
- **al foglio 21, particella 317, sub 6**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 106 mq - escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Euro 232,92, Piano T (villini tipo 4.D);
- **al foglio 21, particella 285**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 20 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 286**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 287**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 288**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 289**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 299**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 300**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 18 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 301**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 19 mq, Rendita Euro 21,69, Piano S1 (autorimessa);
- **al foglio 21, particella 293**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 107 mq - escluse aree scoperte 96 mq, Rendita Euro 190,57, Piano T-1 (villini tipo 5.A);
- **al foglio 21, particella 309**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 103 mq - escluse aree scoperte 96 mq, Rendita Euro 190,57, Piano T-1 (villini tipo 5.B);
- **al foglio 21, particella 310**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 106 mq - escluse aree scoperte 100 mq, Rendita Euro 190,57, Piano T-1 (villini tipo 5.C);

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

- **al foglio 21, particella 311**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 103 mq - escluse aree scoperte 96 mq, Rendita Euro 190,57, Piano T-1 (villini tipo 5.D)
- **al foglio 21, particella 312**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 102 mq - escluse aree scoperte 96 mq, Rendita Euro 190,57, Piano T-1 (villini tipo 5.E);
- **al foglio 21, particella 284**, Categoria Area Urbana, Consistenza 75 mq;

censito al N.C.T. del Comune di Montelparo:

- **al foglio 21, particella 427**, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.62.00 ha, Reddito Dominicale Euro 12,81, Reddito Agrario Euro 24,02 (campo da mini-golf);
- **al foglio 20, particella 264**, Qualità Fabb. Rurale, Superficie 00.40.10 ha (stalla equina);
- **al foglio 21, particella 27**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 00.14.00 ha, Reddito Dominicale Euro 0,94, Reddito Agrario Euro 0,51;
- **al foglio 21, particella 28**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 00.29.50 ha, Reddito Dominicale Euro 7,62, Reddito Agrario Euro 12,95;
- **al foglio 21, particella 18**, Qualità Area Rurale, Superficie 00.00.60 ha;
- **al foglio 21, particella 22**, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.01.75 ha, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,68;
- **al foglio 21, particella 24**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 01.64.30 ha, Reddito Dominicale Euro 42,43, Reddito Agrario Euro 72,13;
- **al foglio 21, particella 25**, Qualità Pasc. Cespug., Classe U, Superficie 01.49.50 ha, Reddito Dominicale Euro 15,44, Reddito Agrario Euro 7,72;
- **al foglio 21, particella 26**, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.10.20 ha, Reddito Dominicale Euro 2,11, Reddito Agrario Euro 3,95;
- **al foglio 21, particella 29**, Qualità Pasc. Cespug., Classe U, Superficie 00.11.80 ha, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 0,61;
- **al foglio 21, particella 135**, Qualità Semin. Arbor., Classe 4, Superficie 00.18.10 ha, Reddito Dominicale Euro 4,67, Reddito Agrario 7,95;
- **al foglio 21, particella 136**, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie 00.13.50 ha, Reddito Dominicale Euro 2,79, Reddito Agrario Euro 5,23;

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

- al foglio 21, particella 137, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 00.15.50 ha, Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,08;
- al foglio 21, particella 271, Qualità Semin. Arbor., Classe 4, Superficie 00.06.00 ha, Reddito Dominicale Euro 1,55, Reddito Agrario Euro 2,63;
- al foglio 21, particella 283, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 00.00.82 ha, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,03;
- al foglio 21, particella 294, Qualità Paascolo, Classe 2, Superficie 00.10.50 ha, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,38;
- al foglio 21, particella 307, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.00.01 ha, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
- al foglio 21, particella 404, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 00.00.65 ha, Reddito Dominicale Euro 0,17, Reddito Agrario Euro 0,29;
- al foglio 21, particella 405, Qualità Bosco Alto, Classe U, Superficie 00.12.80 ha, Reddito Dominicale Euro 1,06, Reddito Agrario Euro 0,40;
- al foglio 21, particella 407, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.16.60 ha, Reddito Dominicale Euro 3,43, Reddito Agrario Euro 6,43;
- al foglio 21, particella 424, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 00.17.08 ha, Reddito Dominicale Euro 1,15, Reddito Agrario Euro 0,62;
- al foglio 22, particella 3, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 00.32.40 ha, Reddito Dominicale Euro 2,18, Reddito Agrario Euro 1,17 (campo di allenamento)
- al foglio 22, particella 4, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 02.28.00 ha, Reddito Dominicale Euro 58,88, Reddito Agrario Euro 100,09; porzione AB, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 01.00.70 ha, Reddito Dominicale Euro 70,21, Reddito Agrario Euro 54,61 (campi di allenamento)
- al foglio 21, particella 318, Qualità Semin. Arbor., Classe 4, Superficie 00.02.10 ha, Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,92;
- al foglio 21, particella 282, Qualità Ente Urbano, Superficie 00.03.80 ha;
- al foglio 21, particella 433, Qualità Ente Urbano, Superficie 00.01.10 ha;
- al foglio 21, particella 435, Qualità Ente Urbano, Superficie 00.02.26 ha;
- al foglio 21, particella 432, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.00.40 ha, Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,15;

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

- al foglio 21, particella 431, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.00.40 ha, Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,15;
- al foglio 21, particella 428, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 00.05.30 ha, Reddito Dominicale Euro 1,09, Reddito Agrario Euro 2,05;
- al foglio 21, particella 426, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 00.00.62 ha, Reddito Dominicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,02;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

la maggior parte delle particelle sono ricomprese all'interno della "zona "T1" - Zona Turistica".

N. 4 particelle (foglio 21 part.26, 137; Foglio 20 part.264 e foglio 22 part.3 e 4) son in "zona "E" - zona Agricola".

La particella 24 foglio 21 è suddivisa al suo interno in "zona "T1" - Zona Turistica" - "zona "T2" - Zona Turistica espansione" e "zona "E" - zona Agricola".

La particella 25 foglio 21 è suddivisa al suo interno in "zona "T1" - Zona Turistica" e "zona "E" - zona Agricola".

La particella 4 foglio 2 è suddivisa al suo interno in "zona "T2" - Zona Turistica espansione" e "zona "E" - zona Agricola" (vd. **Integrazione Perizia ing. Mondaldi p. 19**).

Dal riscontro effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano documenti attestanti la data di costruzione dei due fabbricati su cui insiste l'hotel.

I due fabbricati facenti parte della particella 19 del foglio 21 sono stati acquistati nel 1981 come case coloniche. In seguito al progetto presentato per ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti e relativa trasformazione delle due case coloniche in albergo e ristorante albergo, veniva approvata la C.E. n.406 (Prot. 62/82) in data 26/05/1982 (vd. **Perizia arch. Ripani p.10 e Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 10**).

Successivamente veniva rilasciata la variante alla C.E. n.406 con pratica edilizia n.449 con prot. n.1296 rilasciata in data 4/05/1983 per modifiche interne e prospettiche ed aumento di volume del corpo ristorante albergo.

Veniva rilasciata poi l'abitabilità in data 23/06/1983. (vd. **Perizia arch. Ripani p.11 e Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 10**).

Con C.E. n.776 (Prot. 313/90) venivano realizzati ulteriori 2 campi da tennis (vd. **Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 10**).

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

A seguito della domanda presentata in data 8/07/1991, il Comune rilasciava Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di un campo da minigolf. I dati risultanti dalla documentazione tecnica richiesta, corrispondono con lo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie inerenti il campo da minigolf (vd. **Perizia arch. Ripani p.12 e Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 10**).

Ai fini del mantenimento delle "tre stelle" dell'hotel, è stata presentata una DIA per manutenzione straordinaria (pratica edilizia n.154/2002).

Dal riscontro effettuato dall'arch. Ripani presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non si è riuscita a trovare l'autorizzazione relativa ai quattro campi da tennis, la piscina e i due campi di bocce nonostante siano tutti citati nella DIA presentata del 2002 (vd. **Perizia arch. Ripani p.11 e Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 10**).

Nella particella 407 foglio 21, è presente un campo da tennis in terra battuta con sovrastante copertura. Per quanto riguarda la situazione catastale di tale edificio, si precisa che è necessario procedere ad un aggiornamento, introducendo in mappa detto impianto sportivo e relativo DOCFA per l'inserimento al N.C.F. (vd. **Integrazione Perizia ing. Mondaldi p. 5**). I 2 fabbricati facenti parte dell'hotel hanno subito delle modifiche planimetriche sia rispetto alle planimetrie presenti all'interno dei disegni depositati in Comune e sia negli elaborati planimetrici depositati in catasto. In particolare è stata allargata la cucina del ristorante, sono state modificate alcune camere dell'albergo ed il piano seminterrato. Tali variazioni non modificano gli identificativi catastali del bene e sono facilmente risolvibili con una pratica urbanistica in sanatoria.

Il manufatto in legno non risulta autorizzato, tuttavia avendo una cubatura inferiore ai 45 mc disponibili all'interno della lottizzazione, è possibile risolvere tale situazione con una pratica urbanistica in sanatoria.

Dal sopralluogo presso l'Agenzia del Territorio, è stato riscontrato che il tipo mappale 53212/89 (n.3.15/1990) è stato erroneamente redatto poiché la piscina esistente è stata riportata in mappa con la linea continua anziché tratteggiata, in quanto trattasi di impianto sportivo e non fabbricato. Tale difformità deve essere regolarizzata con rifacimento del tipo mappale e accatastamento al N.C.E.U. degli impianti sportivi quali: piscina, campi da tennis e campi da bocce (vd. **Perizia arch. Ripani p.11**).

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

Non risultano autorizzazioni per la realizzazione del deposito, mentre lo stesso è segnalato nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione delle situazioni riscontrate (hotel e deposito), è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopracitati (**vd. Perizia arch. Ripani p.12**).

I dati della stalla equina risultanti dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti corrispondono allo stato dei luoghi. È però mancante l'accatastamento all'urbano. Inoltre, le 4 strutture presenti nel campo di allenamento e la tettoia non sono autorizzate. Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati (**vd. Perizia arch. Ripani p.16**).

L'autorimessa (foglio 21 mappale 320 sub 2) ha subito una modifica planimetrica sia rispetto alla planimetria presente all'interno dei disegni depositati in Comune e sia nell'elaborato planimetrico depositato in catasto. In particolare, l'interno piano risulta essere seminterrato e non completamente interrato. Inoltre sono state realizzate 4 aperture riscontrabili nell'elaborato catastale ma assente nella pratica comunale, oltre a diversa distribuzione interna. Si suggerisce la demolizione delle opere interne realizzate abusivamente e il ripristino dello stato dei luoghi (**vd. Perizia arch. Ripani p.19**).

I dati del secondo blocco di villini a schiera (foglio 21 mappale 317) risultanti dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti corrispondono allo stato dei luoghi (**vd. Perizia arch. Ripani p.22**).

Anche i dati del terzo blocco di villini a schiera (foglio 21 mappale 317) risultanti dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti corrispondono allo stato dei luoghi (**vd. Perizia arch. Ripani p.26**).

Dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti, i dati risultanti delle autorimesse corrispondono allo stato dei luoghi (**vd. Perizia arch. Ripani p.29**).

Tramite Concessione Edilizia n. 1016 (prot. 2682/93), veniva autorizzata la costruzione di un serbatoio idrico interrato sulla particella 284 foglio 21, oltre a questo veniva costruito un muro di contenimento necessario alla sistemazione della scarpata e dei fabbricati adiacenti. Quella che allo stato attuale risulta essere un'ulteriore autorimessa, in realtà è stata autorizzata come vano chiuso. Per sanare tale difformità è necessario provvedere alla chiusura definitiva della serranda presente (**vd. Integrazione Perizia ing. Monaldi p. 7-8**)

Si segnala la costituzione dei seguenti diritti reali a titolo oneroso:

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

- **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a carico dell'area in Montelparo, individuata come fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 428, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 430, 429 e 425 tutte natura T;
- **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a carico dell'area in Montelparo, individuata come fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 282, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 313 natura A2;
- **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a carico dell'area in Montelparo, individuata come fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 425 e 429, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 426;
- a carico dell'area in Montelparo, individuata come fondo servente, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 433 e 24, ed a favore dell'area in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 434 e al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 313 natura A2, una **servitù perpetua di non elevare in detto terreno qualsiasi costruzione (comprese antenne, parabole e comignoli) oltre il piano di calpestio di tutto il fondo dominante e di non fare piantagione di alberi d'alto fusto che superino in altezza il piano di calpestio di tutto il fondo dominante;**
- **servitù perpetua di non edificare in parte, ossia di non realizzare nuove costruzioni per una volumetria pari a metri cubi 190 con espressa rinuncia quindi, all'esercizio del diritto di edificare per detta volumetria,** a carico del terreno in Montelparo, individuato come fondo servente, distinto al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 433 e 24, ed a favore dei cespiti in Montelparo, individuati come fondo dominante, distinti al Catasto Terreni al foglio 21 particella 434 e al Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 313 natura A2;
- **servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a carico delle unità immobiliari in Montelparo, individuate come fondo servente, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 317 sub 1 natura CO e al Catasto Terreni al foglio 21 particella 318,

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

ed a favore dell'unità immobiliare in Montelparo, individuata come fondo dominante, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2l particella 317 sub 2 di natura A2. Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia (**Vd. Integrazione Perizia ing. Mondaldi da p. 9 a p.18**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Allegato 6 Perizia arch. Ripani**).

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:

l'immobile risulta **occupato** da persone in virtù dei seguenti contratti di locazione:

- **per il complesso turistico** comprensivo di un albergo distribuito in 2 edifici, con annessa piscina, 4 campi da tennis, 2 campi da bocce, un deposito, 13 villini a schiera dislocati in 3 zone diverse, 8 autorimesse, un campo da minigolf e vari appezzamenti di terreno, oltre ad attrezzature, impianti, arredi e magazzino, come da verbale di inventario, esiste un contratto di locazione transitorio della durata di 1 anno, con scadenza al 31/12/2024, senza possibilità di tacito rinnovo.

Il contratto prevede in caso di vendita (aggiudicazione + versamento del saldo prezzo), anche solo parziale dei beni di cui si concede il godimento, la risoluzione della locazione. In caso di risoluzione del contratto per effetto della vendita del compendio entro il 30/06/2024, ferma restando la risoluzione del contratto per effetto della vendita stessa, il termine per il rilascio viene fissato entro e non oltre il 30/09/2024. In caso di vendita del compendio dal 1/07/2024 al 31/10/2024, il termine per il rilascio viene fissato entro e non oltre il 15/11/2024. In caso di vendita del compendio dal 1/11/2024 al 31/12/2024, il termine per il rilascio viene fissato al 15/01/2025.

- **per le aree con insistente struttura in legno adibita a stalla equina e terreni adibiti a maneggio e pascolo**, catastalmente distinti al Comune di Montelparo: foglio 20 particella

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

264, foglio 22 particella 3 e 4, esiste un contratto di locazione transitorio della durata di 1 anno, con scadenza al 31/12/2024, senza possibilità di tacito rinnovo.

Il contratto prevede in caso di vendita (aggiudicazione + versamento del saldo prezzo), anche solo parziale dei beni di cui si concede il godimento, la risoluzione della locazione. In caso di risoluzione del contratto per effetto della vendita del compendio entro il 30/06/2024, ferma restando la risoluzione del contratto per effetto della vendita stessa, il termine per il rilascio viene fissato entro e non oltre il 30/09/2024. In caso di vendita del compendio dal 1/07/2024 al 31/10/2024, il termine per il rilascio viene fissato entro e non oltre il 15/11/2024. In caso di vendita del compendio dal 1/11/2024 al 31/12/2024, il termine per il rilascio viene fissato al 15/01/2025.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

Totale complessivo componente immobiliare euro 719.577,00

Totale complessivo componente mobiliare euro 48.424,00

PREZZO BASE DI VENDITA EURO 768.001,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00

DETERMINA

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

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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. 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.

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 Fermo - Fallimento n. 18/2014 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 27/11/2024.

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 alla procedura (**Vd. Modello di presentazione**

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

dell'offerta cartacea) a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

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.

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno mercoledì 27 novembre 2024 alle ore 15:30, 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.

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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, 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.

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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 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 dagli organi della procedura.

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 dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

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 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 celèrità 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.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

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.

Tribunale di Fermo
Sezione Fallimenti

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:

- 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

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

a 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 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, e se 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 dell'8% (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 il 2%; da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00 l'1,5%; oltre euro 1.000.000,01 l'1%.

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

Tribunale di Fermo

Sezione Fallimenti

conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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.

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 Fermo.

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 -

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 Fermo

Sezione Fallimenti

www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto 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.

AVVERTENZE

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).

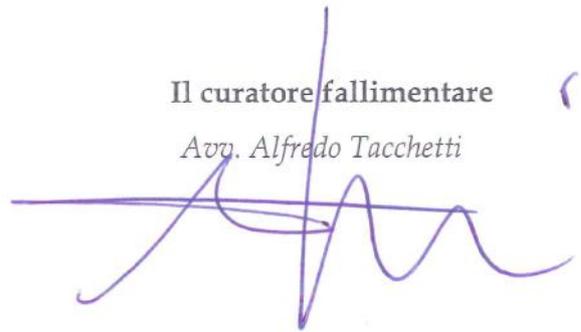
Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Fermo (Fm), 26 settembre 2024

Il curatore fallimentare

Avv. Alfredo Tacchetti



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..