

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 20/19

(CURATORE AVV. ANTONIO MARIA GOLINI)

Il sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini, con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622), Curatore del fallimento n. 20/19 del Tribunale di Macerata dichiarato con sentenza del 2/07/2019;

Visto il programma di liquidazione, regolarmente depositato ed approvato dal G.D. in sostituzione del Comitato dei Creditori, con il quale sono state previste le vendite dei beni immobili, secondo le modalità appresso indicate;

AVVISA

- che è fissata per il giorno **18 dicembre 2024** alle ore 11,00 l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni sotto elencati presso lo studio del Curatore in Macerata, Via Volturmo snc. Entro le ore 12,00 del giorno antecedente, e cioè entro le ore 12,00 del giorno **17 dicembre 2024** è fissato il termine per la proposizione delle offerte d'acquisto relative ai beni sottoindicati, con le modalità di seguito precisate.

Detti beni, di seguito descritti, vengono posti in vendita al prezzo base di:

Lotto 1) (già lotti 1 e 2): € 1.211.712,00 (euro unmilione duecento undicimilasettecentododici e zero centesimi);

Lotto 4) (già lotto 5): € 19.200,00 (euro diciannovemiladuecento e zero centesimi);

- che per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, in busta chiusa e sigillata sulla quale il sottoscritto Curatore apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura di fallimento, il nome del G.D., il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente; detta offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, domicilio o sede legale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni oggetto di vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel comune di Macerata, ove saranno fatte le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria. Se l'offerente è un'impresa o una società, dovranno essere allegati anche il relativo Certificato del Registro delle Imprese ovvero visura camerale aggiornata, fotocopia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

b) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei beni e, quanto al lotto n. 01), di essere a conoscenza dello stato di occupazione del lotto e della durata della locazione in corso fino al 31/01/2027;

e) l'espressa dichiarazione di impegno alla partecipazione alla gara che si terrà presso il Curatore secondo le regole di seguito indicate;

f) il termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);

- nella domanda andrà altresì inserita la dichiarazione di aver preso visione della perizia pubblicata sui siti *internet* e di essere pienamente a conoscenza delle condizioni degli immobili per i quali si formula l'offerta, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza che oltre al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente dovrà farsi carico delle spese di trasferimento nonché di ogni onere conseguente, compreso il costo dell'atto notarile che sarà effettuato presso notaio individuato dal Curatore;

- che alla domanda di partecipazione deve essere allegato, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile da intestarsi secondo le indicazioni che dovranno essere richieste direttamente al Curatore, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituto di credito (non saranno valide cauzioni costituite con assegno di conto corrente o tipologie varie di assegni emessi da PosteItaliane o altri operatori);

- che le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e che saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori al prezzo stabilito nel presente avviso, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita;

- che in caso di presentazione di un'unica offerta di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta ed in caso di presentazione di più offerte valide si procederà a gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; non sono accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- che il termine per effettuare eventuali rilanci nel corso della gara viene indicato in DUE MINUTI;
- che in tal caso il rilancio minimo viene stabilito: per il lotto 1) in euro 30.000,00 (euro trentamila/00); per il lotto 4) in euro 1.000,00 (euro mille/00);
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto Curatore mediante assegno circolare non trasferibile intestato secondo le indicazioni che verranno fornite direttamente dal Curatore, ovvero mediante bonifico bancario a favore del conto corrente della procedura che sarà indicato dal Curatore. Entro trenta giorni dal saldo del prezzo, si dovrà procedere al trasferimento del bene aggiudicato mediante atto che verrà stipulato presso un notaio che sarà indicato dal Curatore, fermo restando che ogni onere, sia fiscale sia di ogni altro genere, compreso l'onorario del notaio, sarà a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al saldo entro il giorno della stipula, direttamente al notaio rogante;
- che in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato;
- che ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto Curatore in Macerata, Via Volturmo snc, ivi compresa la deliberazione sulle offerte di acquisto;
- che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti e che ogni spesa a tal fine sarà a carico dell'aggiudicatario; il Curatore, dopo il saldo del prezzo, richiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto per la cancellazione dei gravami di cui all'art. 108 legge fall.re e la concreta cancellazione sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario;
- che il presente avviso verrà pubblicato mediante pubblicazione sul *Portale delle vendite pubbliche* e sul sito internet *www.tribunalemacerata.com*, per il tramite della società Astalegale.net S.p.A. (e quindi anche sugli altri siti internet da quest'ultima gestiti);
- che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni;
- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto Curatore (tel.: 0733 288113) e presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Macerata (tel.: 0733 252213);
- che i lotti oggetto del presente avviso corrispondono a quelli della C.T.U. nel modo che segue:
 - lotto 01) dell'avviso: lotti 01-02 della c.t.u.;
 - lotto 04) dell'avviso: lotto 05 della c.t.u..

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

-Lotto 1) (corrispondente ai lotti 01 e 02 della C.T.U. in atti): In Comune di Montecassiano, Località Sant'Egidio n. 5/A, intera e piena proprietà di opificio industriale di complessivi 13.750 mq circa (6.800+6.950), con ulteriore fabbricato di circa 190 mq adibito ad uffici, con corte esclusiva di complessivi 28.700 mq circa (17.700+11.000); immobile realizzato a partire dal 1974 con ampliamenti eseguiti tra gli anni 1979 e 1981.

Identificazione catastale:

-foglio 35, part.lla 492 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita catastale: 22.643,00;

-foglio 35, part.lla 492 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita catastale: 21.771,00;

Si precisa che la classificazione energetica degli uffici è: G.

L'immobile in questione è catastalmente frazionato in due diversi subalterni ma costituisce una unità unica sotto il profilo funzionale e pertanto non divisibile anche poiché l'accesso avviene dalla strada principale (S.S. 77, Loc. Sant'Egidio di Montecassiano) attraversando necessariamente la corte esclusiva del sub. 1 con la conseguenza che l'eventuale divisione comporterebbe l'interclusione del sub. 2.

Non risultano irregolarità catastali ed urbanistiche mentre per quanto riguarda la conformità edilizia, non risulta mai rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità che potrà all'occorrenza essere richiesto al competente Comune di Montecassiano con costi stimati in almeno € 2.500,00= per ciascuno dei due subalterni;

Si precisa che su cabina elettrica posta a servizio dell'opificio e censita al C.F. al foglio 35 part.lla 510 grava servitù di elettrodotto costituita in favore di "e-distribuzione S.p.A.";

Si precisa che l'immobile in questione è attualmente occupato con contratto di locazione sottoscritto dalla procedura il 21/06/2021 con durata attualmente stabilita fino al 31/01/2027, stipulato dalla procedura di fallimento e reso opponibile all'acquirente in forza di provvedimento del Giudice Delegato emesso il 14/11/2023;

N.B.: CONSIDERATA LA PECULIARE NATURA DEI BENI IN VENDITA (BENI "STRUMENTALI PER NATURA" DI CATEGORIA CATASTALE "D"), LA VENDITA E' SOGGETTA AD I.V.A. IN REGIME DI ESENZIONE – SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 10, COMMA 1, LETT. 8 TER DEL D.P.R. 633/1972 – SALVO OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE DELL'I.V.A.

-Lotto 4) (corrispondente al lotto n. 05 della C.T.U. in atti): In Comune Montecassiano, Via Vincenzoni n. 9, intera e piena proprietà di lastrico solare della superficie commerciale di 1.131 mq all'interno di un fabbricato di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato, edificato a partire dall'anno 1992 con successivi interventi tra gli anni 1999, 2002 e 2004.

Identificazione catastale: foglio 39, part.lla 431, sub. 21, categoria "lastrico solare"; con diritto ai beni comuni non censibili di cui al sub 1.

Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre eventualmente riscontrate in sede di trasferimento):

-ipoteca volontaria iscritta il 24/05/2010 al n. 1710 r.p. – 7805 R.G. (grava solo sul lotto n. 01).

SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN VENDITA; a tal fine si invita a contattare il sottoscritto Curatore al n. 0733/288113 – Si precisa che l'immobile è locato con contratto stipulato dalla procedura di fallimento e valido fino al 31/01/2027 ed in esso viene svolta attività d'impresa; per tali ragioni, e per le connesse ragioni di *privacy* nell'attività aziendale del conduttore, nel corso degli accessi non saranno consentite riprese video o fotografiche.

Macerata, lì 8 ottobre 2024

Il Curatore fallimentare
Avv. Antonio Maria Golini