

TRIBUNALE DI MACERATA
Sezione Fallimentare
Liquidazione Giudiziale n.ro 23/2023

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Pannaggi**

Curatore: **Dott. Marco Scattolini**

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA
CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto, Dr. Marco Scattolini, domiciliato presso il suo Studio in Macerata, Via R.Livatino, 29, Curatore della **Liquidazione Giudiziale “Nuova Immobiliare srl in liquidazione”** (di seguito anche la “Procedura”) coadiuvato dalla società Marche Servizi Giudiziari srl, in qualità di soggetto specializzato per la vendita (nominata nel presente regolamento anche come Ausiliario), con sede in Macerata via Roma 151/C, in persona del legale rappresentante Dr. Marco Corbucci in qualità di Ausiliario per la vendita della Liquidazione Giudiziale R.A. 23/23 Trib. MC,

VISTA

la Relazione di Stima del compendio immobiliare, sito in Osimo (AN), redatta dal Geom.Serafini Stefano con Studio in Macerata (MC) e regolarmente depositata nel fascicolo della Liquidazione Giudiziale,

VISTA

la redazione ed in sostituzione del Comitato dei Creditori, non costituito, l’approvazione in data 21/12/2023 del Giudice Delegato Dott. Enrico Pannaggi, del Programma di Liquidazione, il quale prevede l’alienazione del compendio immobiliare in oggetto,

VISTI

gli artt. 216 e seguenti CCII,

AVVISA

CHE IL GIORNO 21 GENNAIO 2025 alle ore 09:30

presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl, in Macerata via Roma 151/C, si terrà la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

del seguente bene immobile ubicato in **OSIMO (AN)**, via Cola n. snc, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO N.1

Diritti di piena proprietà, pari a 1/1, di immobile adibito a SUPERMERCATO, sito nel Comune di Osimo (AN) via Cola n. scn, **piano T, censito al foglio 86, particella 691 sub.15 cat. D/8, rendita €. 8.472,00.**

È posto al piano terra e costituisce parte di un più ampio edificio commerciale che è stato adibito a supermercato di generi alimentari. Ha tre pareti esterne libere che prospettano a Sud/Ovest (su via Cola), a Nord/Ovest (su via Caduti di Nassirya), superficie coperta di mq. 1.405 circa ed altezza di m.4,35. Lo spazio interno è suddiviso in alcuni ambienti che erano funzionali all'attività commerciale esercitata.

Stato di conservazione e manutenzione: le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Impianti tecnologici: elettrico, idrico, condizionamento e riscaldamento con tubazioni sottotraccia.

Finiture: i vari ambienti sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti con elementi smontabili, pavimento in ceramica, infissi di porta del tipo laminato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento.

I w.c. hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati apparecchi igienico-sanitari in porcellana cetrificata.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN)

- foglio 86, particella 691 sub.15 cat. D/8, rendita €. 8.472,00.

Valore: Euro 654.100,00 (seicentocinquantaquattromilacento/00)

PREZZO BASE LOTTO: € 529.821,00

(Euro cinquecentoventinovemilaottocentoventuno/00)

Rilancio minimo: € 10.000,00 (Euro diecimila/00)

ORA DI INIZIO ESAME OFFERTE: h: 09:30

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle offerte

La vendita sarà esente da IVA se l'aggiudicatario sarà un titolare di partita IVA, con facoltà di optare per il sistema *del reverse-charge*, ovvero se l'aggiudicatario sarà un privato la vendita sarà sempre esente da IVA con possibilità di optare per l'imponibilità con IVA al 22%. In entrambi i casi la vendita sarà soggetta ad imposta di registro in misura fissa (€ 200,00), ipotecaria al 3% e catastale all' 1%.

L'immobile risulta allo stato gravato dal contratto di locazione stipulato in data 30/4/2015 con la Società COAL SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con scadenza naturale 30/4/2027 e regolarmente registrato in data 25/6/2015.

Si precisa che la Società Specializzata Marche Servizi Giudiziari srl, almeno trenta giorni prima della data fissata per procedura competitiva in oggetto, provvederà alla pubblicazione del presente Bando di Vendita a mezzo avviso, anche per estratte, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito msg.fallcoaste.it.

Il Curatore potrà inviare comunicazione della pubblicazione del Bando di Vendita ai soggetti che gli avevano manifestato in qualsiasi forma interesse per l'acquisto dell'immobile.

L'immobile di proprietà della Liquidazione Giudiziale Nuova Immobiliare srl, oggetto del presente Bando, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia da parte della Liquidazione Giudiziale e/o del suo Curatore in ordine alla qualità e/o esatta quantità del bene intendendosi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri – nessuno escluso – per la sua messa a norma in relazione alle attuali normative, intendendosi la Liquidazione Giudiziale liberata da ogni responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 cc; sarà pertanto onere degli offerenti effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto del bene immobile, a propria cura, spese e responsabilità.

Parimenti la Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella Perizia disposta dalla Procedura relativamente al bene oggetto di

vendita.

Conseguentemente qualsiasi differenza od insussistenza ovvero vizio, difformità, di fatto o normativa non darà diritto all'acquirente di richiedere la risoluzione, neanche parziale, della vendita né riduzione del prezzo, risarcimento o indennità. A tali effetti si precisa anche che la Liquidazione Giudiziale non presta alcuna garanzia riguardo l'esistenza e/o utilizzabilità delle attività intangibili che pertanto sono contemplate a esclusivo rischio dell'acquirente; in proposito l'acquirente rinuncia, con la presentazione dell'offerta a ogni eccezione o pretesa o richiesta o contestazione in ordine all'identità, qualità, funzionalità del bene nei confronti della Liquidazione Giudiziale per qualsivoglia ragione.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alla relazione di stima agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.fallcoaste.it e www.msgfallcoaste.it o presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl. Per qualsiasi informazione si prega di contattare Marche Servizi Giudiziari srl ai seguenti recapiti:

Telefono: 0733 522205 – 347/6538863

Email: info@msg.srl

Pec: marcheserviziudiziari@legalmail.it

È possibile visionare l'immobile, senza impegno alcuno, previo appuntamento con MSG, da contattare ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita saranno evase non oltre la settimana precedente la data d'asta.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e Marche Servizi Giudiziari srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del giorno 15 GENNAIO 2025 esclusivamente** in via telematica, tramite compilazione del modulo web "offerta telematica" raggiungibile tramite il bottone "iscriviti alla vendita" posto all'interno della scheda del lotto di interesse nel portale www.fallcoaste.it. Il modulo web

“offerta telematica” è messo a disposizione degli offerenti dal Ministero della Giustizia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, raggiungibile tramite l’indirizzo:

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

In calce al bottone “iscriviti alla vendita” vi sono i link per il manuale di istruzioni e il video tutorial sulla compilazione del modulo.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Marche Servizi Giudiziari Srl al seguente IBAN **IT16G0344003006000000206200** con causale “Liq.Giudiziale n.23/2023 – versamento cauzione”.

L’Offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16.00) in modalità telematica.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

In caso di restituzione della cauzione, non sarà riconosciuta alcuna somma a titolo d’interessi, mentre potrà essere imputata in conto prezzo in caso di stipula del definitivo contratto di compravendita da parte dell’offerente a cui la cauzione si riferisce; il tutto fermo restando il diritto della Liquidazione Giudiziale di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all’acquisto e/o in caso di decadenza dall’aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Contenuto dell’offerta

L’offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall’art. 12 D.M. 32/2015:

- se l’offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l’offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa,

il nome del legale rappresentante.

- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura.
- l'indicazione del numero o altro dato identificativo del lotto.
- l'indicazione del referente della Procedura.
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato dal presente Bando, unitamente all'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Bando;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Avviso;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- la dichiarazione dell'offerente di ben conoscere l'immobile oggetto di acquisto per aver svolto al riguardo ogni accertamento necessario, di aver attentamente valutato il contenuto del presente avviso e dei documenti ai quali viene ivi fatto riferimento e di non avere nulla da osservare. **La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nel presente avviso;**

- la dichiarazione espressa di accettazione dell'immobile così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinunzia: a) alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; b) ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura concorsuale;

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e 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.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “*offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m*”, tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.

Come partecipare: per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi al portale www.fallcoaste.it procedendo come descritto all’interno del portale.

Per ricevere ordinaria assistenza l’utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all’indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211 o Marche Servizi Giudiziari all’indirizzo info@msg.srl oppure ai numeri 0733 522205 oppure recarsi – previo appuntamento – presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma, 151/C, aperti dal lunedì al venerdì.

Nel caso non risulti pervenuta alcuna offerta di acquisto si provvederà ad una successiva vendita. Nel caso risultino pervenute più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti con rilanci da effettuarsi ogni **3 minuti**; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a quanto stabilito per ciascun Lotto nel presente Bando.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi tre minuti dall’ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’Aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.



In ipotesi di parità di prezzo offerto, l'offerta migliore sarà quella che prevede un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo. In ipotesi di parità, sia del prezzo offerto che del termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario verrà individuato dal Curatore a Suo insindacabile giudizio (o tenendo conto del soggetto che ha depositato l'offerta per primo).

MODALITA', TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore informerà il G.D. degli esiti della Procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione. Stante il potere del G.D. di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 comma 1 CCII, **l'Aggiudicazione di cui al presente Bando è da ritenersi provvisoria** e, conseguentemente, **sarà considerata definitiva decorsi 10 giorni** dal deposito in Cancelleria della documentazione di cui sopra.

Il saldo del prezzo di vendita battuto all'asta dovrà essere integralmente versato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, previa accettazione degli Organi della Procedura, tramite bonifico bancario intestato alla Liquidazione Giudiziale le cui coordinate bancarie verranno comunicate dal Curatore a mezzo Pec o lettera raccomandata a/r nella sola residua ipotesi che l'Aggiudicatario sia sprovvisto di Pec.

Sarà posto a carico dell'Aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita MSG srl pari **al 3% oltre Iva di legge del prezzo di aggiudicazione e la somma di Euro 300,00 oltre IVA a titolo di rimborso forfettario delle spese** da pagarsi con bonifico bancario entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari direttamente riferiti alla Liquidazione Giudiziale. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo Pec o lettera raccomandata a/r solo nella ipotesi che l'Aggiudicatario sia sprovvisto.

La stipula dell'Atto di vendita avverrà entro 30 giorni dall'integrale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte, tutte a carico esclusivo dell'aggiudicatario, **presso il Notaio Gabriele Carinelli di Macerata.**

Le spese e compensi notarili, le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'Aggiudicatario. L'imposta di registro, l'Iva e le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti, sono a completo carico dell'Aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della

proprietà.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, cancellate ex art. 217 comma 2 CCII, con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita, a cura della Procedura ed a spese a carico dell'Aggiudicatario.

La proprietà, il possesso ed il godimento dell'immobile sarà trasferita all'Aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso di vendita, si rinvia alle norme del CCII (D.Lgs. 12 gennaio 2019 n.14) in materia di liquidazione dell'attivo.

VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30/6/2003 n. 196 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Macerata.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

Macerata, li 04/11/2024.

Il Curatore

Dr. Marco Scattolini

