



## TRIBUNALE DI MACERATA

### Procedura Fallimentare n. 26/2019

Giudice Delegato: Dott. Polimeni Andrea Enrico

Curatore: Dott. Fabrizio Lambertucci

*Fabrizio Lambertucci*

\*\*\*\*\*

### REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA CON GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Lambertucci, curatore del fallimento n. 26/2019,

#### AVVISA

che **IL GIORNO 14 GENNAIO 2025, ALLE ORE 10:00**, presso il proprio studio, sito in Macerata, via Annibali n. 106, procederà alla valutazione delle offerte per la

#### **VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

#### **LOTTO N.1**

Diritti di piena proprietà 1/1 di fabbricato cielo terra ad uso commerciale, ubicato nel Comune di Montecassiano (MC), in Località Sant'Egidio n. 28, per una superficie lorda di circa Mq. 264, provvisto di corte di Mq. 225 circa.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Entrambi i piani sono destinati a ristorazione: al piano primo e al piano terra si trovano tre sale ristoro, un ripostiglio ed i servizi igienici; al piano primo è anche situata la cucina. L'edificio è dotato di impianto idrico, elettrico e termico; in particolare quest'ultimo è costituito da due unità esterne; l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno Baxi 80 litri posizionato nella cucina.

Occupazione: l'immobile è attualmente concesso in locazione ad una società, la quale conduce presso lo stesso un'attività di ristorazione. Il contratto di locazione, risalente al 2003, dalla durata iniziale di 9 anni, è stato più volte rinnovato; prossima scadenza: 31/03/2030.

### **ESTREMI CATASTALI:**

**Foglio 38 – Particella 1 – Sub 9: Categoria C/1 negozi/botteghe**

**Rendita catastale 2.183,68 €;**

**PREZZO BASE LOTTO: € 186.000,00 (Euro 186.000,00)**

**Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00)**

**Vendita soggetta ad IVA**



**ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 10:00**

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

### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Per approfondimenti circa la situazione urbanistica edilizia e per ulteriori informazioni non contenute nel presente avviso di vendita si rimanda 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 sui beni, consultabile anche sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul sito internet: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al curatore, Dott. Fabrizio Lambertucci, ai seguenti recapiti:

telefono: 0733 288288

Pec: [f26.2019macerata@pecfallimenti.it](mailto:f26.2019macerata@pecfallimenti.it)

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento.

Le richieste di visita saranno evase non oltre la settimana precedente la data d'asta.

Si precisa che l'unico soggetto a cui fare riferimento nella procedura di vendita è il Curatore, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

L'immobile sarà posto in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107 1° comma L.F. attraverso gara telematica sincrona mista.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **A) IN FORMA CARTACEA**

Le offerte in forma cartacea dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, ossia entro le h. 12:00 del 13 Gennaio 2025**, presso lo studio del curatore fallimentare, sito in Macerata, via Annibali n. 106, (previo appuntamento

telefonico – n. tel. 0733/288288), inserite in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica), al cui esterno deve essere scritta solo la data della vendita.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito. All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta di acquisto** con cui l'interessato manifesta l'intenzione irrevocabile di voler acquistare il bene posto in vendita, munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

**per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi alla adunanza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall' art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;

> **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. e/o Visura camerale e/ Visura camerale aggiornati (non più di 60 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

***In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.***

Qualora l'offerta sia presentata mediante procura rilasciata a soggetto terzo quest'ultima dovrà essere necessariamente procura notarile.

*Handwritten signature:*  
Fammina Cantabene

- > **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
  - > **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;
  - > **il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese**, che non potrà in ogni caso essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso;
  - > **l'indirizzo di posta elettronica certificata o l'indirizzo di residenza** presso il quale dichiara di voler ricevere tutte le eventuali comunicazioni inerenti il presente avviso di vendita; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
  - > **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- b) **Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale** intestato a: "*Fallimento n. 26/2019, Tribunale di Macerata*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;
- c) Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità.

**B) CON MODALITA' TELEMATICHE** collegandosi al sito **www.fallcoaste.it**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, **ossia entro le ore 12:00 del giorno 13 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](http://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.

**Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono redigere l'offerta sul modulo predisposto dal Ministero della Giustizia attraverso il pulsante "iscriviti alla vendita" presente all'interno della scheda del bene nel portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Per la compilazione del modulo di offerta gli interessati



potranno seguire le istruzioni presenti nel "manuale utente" che si trova all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, raggiungibile tramite l'indirizzo:

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

Terminata la compilazione del modulo di offerta si dovrà procedere all'invio dell'offerta a mezzo Posta Elettronica Certificata entro il "termine di presentazione delle offerte", seguendo quando indicato nel "manuale utente".

Il modulo di offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta irrevocabile di acquisto;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, versata mediante bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IBAN IT 65 D 08765 13401 000000400040** intestato a "FALL. N.26/2019 Tribunale di Macerata", indicando come causale "versamento cauzione"; con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:
  - Il bonifico dovrà pervenire presso il conto indicato nel presente avviso di vendita entro il giorno antecedente la gara. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.
  - in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 30 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA e/ Visura camerale aggiornati (non più di 60 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.);
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata



nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);

8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;

9. L'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze e impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

10. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle e l'offerente non sarà ammesso a partecipare alla gara.

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

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

## **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

### **a) Come partecipare**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi al portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) procedendo come descritto all'interno del portale, o nel caso in cui l'offerta sia stata presentata con modalità cartacea, presenziare all'adunanza fissata per l'apertura delle buste.



## b) Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444 346211.

### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURE DELLE BUSTE

Il giorno **14 Gennaio 2025 alle ore 10:00** presso lo studio del curatore fallimentare, sito in Macerata, via Annibali n. 106, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del curatore e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma telematica, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti presso la sede.

A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal curatore, il quale ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA** uguale o superiore al prezzo base si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 107 4° comma e art. 108 1° comma L.F.;
- **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente o all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art.107 4° comma e art. 108 1° comma L.F.;
- **IN CASO DI MANCATA ADESIONE ALLA GARA**, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente, ed in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il gestore della vendita allestisce e visualizza sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. Per quanto riguarda



i partecipanti presenti presso la sede di svolgimento dell'asta i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli stessi dal curatore.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

In ipotesi di aggiudicazione degli Immobili sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo sarà effettuata entro 120 giorni dalla aggiudicazione, decorso comunque il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al GD ai sensi dell'art.108 L.F., davanti al Notaio incaricato che verrà designato dal Curatore, salvo casi particolari in cui si procederà con decreto di trasferimento emesso da parte del Giudice Delegato.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito o alla data del decreto di trasferimento. Il Curatore provvederà a trasmettere all'aggiudicatario il nominativo del notaio incaricato, l'importo delle spese e degli oneri fiscali connessi alla vendita entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali, dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in una unica soluzione, con assegni circolari non trasferibili o vaglia postali intestati alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Curatore, seguendo le istruzioni comunicate dal Curatore entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione (o entro il minor termine eventualmente indicato in sede di offerta).

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Il compenso del Notaio e le spese di registrazione relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili e gli altri costi (imposte, tasse ecc.), sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.



La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, cancellate ex art. 108 L.F., con decreto del Giudice Delegato successivamente o contestualmente alla vendita, con spese a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'Offerente- Aggiudicatario.

### VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del DLgs 30/06/2003 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 della offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

Macerata, 15/11/2024

Il Curatore

Dott. Fabrizio Lambertucci

