



TRIBUNALE DI MACERATA

ORDINANZA DI VENDITA CONGIUNTA IN UNICO LOTTO DI IMMOBILI

Procedura fallimentare N. 9/2015

Procedura fallimentare N. 9-1/2015

IL GIUDICE DELEGATO

- Viste le istanze del 15/07/2024 e del 09/07/2024 con le quali i Curatori Fallimentari, d.ssa Paola Rossi e dott. Umberto Massei, hanno richiesto la fissazione di una nuova vendita immobiliare per i beni identificati nei lotti descritti in calce davanti al Giudice Delegato;
- Viste le norme sulla liquidazione dell'attivo di cui al titolo II, capo VI, della legge fallimentare in relazione agli artt. 490, 570 e segg. c.p.c.;
- Visto l'art. 569, comma 4, cpc, il quale consente una deroga allo svolgimento, in modalità telematica, delle vendite immobiliari, qualora la modalità analogica sia preferibile a salvaguardia degli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
- Ritenuto che, allo stato attuale, lo svolgimento della vendita davanti al GD in modalità analogica, ormai collaudata, garantirebbe maggiore celerità nello svolgimento dell'iter di vendita, rispetto alle nuove modalità di vendita telematica,

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni in calce descritti di proprietà delle società suddette.

la vendita avrà luogo il giorno 18 febbraio 2025 alle ore 11,00 davanti al Giudice Delegato del Tribunale di Macerata il proprio Ufficio sito nel Tribunale di Macerata, Piano 5, in Via Pesaro n. 6, Macerata.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base dei lotti sarà quello indicato in calce alla presente ordinanza:

LOTTO UNICO € 1.375.430,00 (di cui per il 19,48% pari a € 267.941,00 per il fallimento n. 9/2015 e per l'80,52% pari a € 1.107.489,00 per i fallimenti n. 9-1/2015), oltre imposte di legge;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 in busta chiusa indirizzata al Tribunale di Macerata, presso la Cancelleria Fallimentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. L'offerta potrà essere di importo inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato in calce purché non di oltre un quarto come da novella legislativa (il valore della offerta minima di acquisto è indicato in calce nella riga denominata "Offerta minima di acquisto"). Sulla busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il cancelliere ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c.;

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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 minorenni, 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. Inoltre occorre allegare in caso di imprese e società il certificato di iscrizione al Registro Imprese aggiornato e in corso di validità nonché la copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale aggiornato.
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto. L'offerta potrà essere di importo inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato in calce purché non di oltre un quarto come da novella legislativa (il valore della offerta minima di acquisto è indicato in calce al singolo lotto nella riga denominata "**Offerta minima di acquisto**"; in difetto l'offerta non è efficace;
- il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo. Detto termine dovrà essere al massimo di sessanta giorni dalla aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancata indicazione, esso sarà di sessanta giorni dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima nonché le successive integrazioni, di avere compreso il contenuto, di conoscere lo stato dei beni posti in vendita nonché le ulteriori precisazioni indicate nei lotti in calce;

3) Alla offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a POSTE ITALIANE SPA PATRIMONIO BANCO POSTA, per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; dovrà altresì essere allegato altro assegno circolare, intestato come sopra, per un importo pari al 15% della somma offerta, a titolo di spese;

4) L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;

5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo a mezzo

assegno circolare non trasferibile intestato a POSTE ITALIANE SPA PATRIMONIO BANCO POSTA nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione termine da considerarsi perentorio. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e la versata cauzione verrà trattenuta dalla procedura come somma rinveniente;

- 6) In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente a gara tra gli offerenti sulla base della offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo indicato in calce al singolo lotto nella riga denominata “**Rilancio minimo (offerta in aumento)**”.

La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara.

Ove la prima vendita andasse deserta, si procederà alla vendita senza incanto in secondo esperimento al prezzo base d'asta ribassato di 1/5 (20%) il giorno 11 marzo 2025 alle ore 11,00 con le stesse modalità e termini del primo esperimento. In dettaglio:

LOTTO UNICO: prezzo base ribassato € 1.100.344,00 (di cui per il 19,48% pari a € 214.352,80 per il fallimento n. 9/2015 e per l'80,52% pari a € 885.991,20 per i fallimenti n. 9-1/2015) - importo minimo dell'offerta € 825.258,00 ripartibile con le medesime percentuali poc'anzi indicate.

ALTRE CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 7) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura. Benché il bando e il lotto sia unico, le procedure fallimentari rimangono autonome e distinte anche con riferimento alla vendita dei singoli attivi.
- 8) Si avverte che gli immobili sono liberi.
- 9) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura e a spese dell'acquirente.
- 10) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- 11) La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento
- 12) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge
- 13) La procedura fallimentare dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 2 comma 1 e articolo 10 comma 1 n. 8-bis e/o n. 8-ter del DPR 633/72 nel caso di cessione di fabbricato o porzione di fabbricato nei casi previsti dalla legge applicando l'inversione contabile con le modalità previste dall'art. 17 comma 5 e 6 del DPR 633/72.

PUBBLICITA'

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento di un avviso di vendita nel portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" così come previsto dall'art. 490 c.p.c.;
- 2) inserimento di un avviso di vendita, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita disposta dal Giudice, delle perizie di stima agli atti della procedura fallimentare su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.macerata.giustizia.it www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it, a mezzo della Società ASTALEGALE.NET SPA. Gli allegati alla perizia saranno messi a disposizione a richiesta dell'interessato all'acquisto o alla partecipazione alla gara;
- 3) pubblicazione di un estratto di avviso di vendita da effettuarsi per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione che si indica nei seguenti: "Il Resto del Carlino" o "Il Corriere Adriatico";
incombenti tutti da eseguirsi almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione della offerta;
- 5) Notificazione a cura del Curatore fallimentare dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti.

Si rende noto che presso qualunque Istituto Bancario aderente all'ABI è possibile, per l'aggiudicatario, usufruire della concessione di un mutuo ipotecario per quote del prezzo di aggiudicazione variabili secondo le condizioni dei singoli Istituti.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere chieste presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Macerata.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

Diritti pari alla piena proprietà su di un compendio immobiliare composto da:

1) Lotto di terreno edificabile della superficie di mq. 26.874 ubicato in Macerata, via Ghino Valenti.
Il lotto di terreno risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio,

PIENA PROPRIETA': FALLIMENTO N. 9/2015

• *Al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **96**, magazzino, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 26 m², Rendita Euro 52,37 (Lire 101.400), Contrada Montalbano, piano T.

• *Al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **958**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.12.00, Reddito Dominicale Euro 7,13 (Lire 13.800), Reddito Agrario Euro 7,75 (Lire 15.000);

- **1322**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.09.20, Reddito Dominicale Euro 5,46, Reddito Agrario Euro 5,94;

- **1324**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.02.39, Reddito Dominicale Euro 1,42, Reddito Agrario Euro 1,54;

- **1326**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.01.90, Reddito Dominicale Euro 1,13, Reddito Agrario Euro 1,23.

Valore di stima degli immobili di proprietà del Fallimento N. 9/2015 € 675.000,00 + imposte di legge

PIENA PROPRIETA': FALLIMENTO N.9-1/2015

• *Al Catasto Fabbricati del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **935**, magazzino, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 29 m², superficie catastale 27 m², Rendita Euro 49,42), Contrada Montalbano, piano T;

• *Al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **963**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.00.55, Reddito Dominicale Euro 0,33 (Lire 633), Reddito Agrario Euro 0,36 (Lire 688);

- **1321**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.04.95, Reddito Dominicale Euro 2,94, Reddito Agrario Euro 3,20;

- **962**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.00.16, Reddito Dominicale Euro 0,10 (Lire 184), Reddito Agrario Euro 0,10 (Lire 200);

- **1323**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.00.55, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,36;

- **933**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.10.00, Reddito Dominicale Euro 5,94 (Lire 11.500), Reddito Agrario Euro 6,46 (Lire 12.500);

- **321**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.13.81, Reddito Dominicale Euro 8,20 (Lire 15.882), Reddito Agrario Euro 8,92 (Lire 17.263);

- **938**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.02.55, Reddito Dominicale Euro 1,51 (Lire 2.933), Reddito Agrario Euro 1,65 (Lire 3.188);

- **941**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.02.34, Reddito Dominicale Euro 1,39 (Lire 2.691), Reddito Agrario Euro 1,51 (Lire 2.925);

- **961**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.01.44, Reddito Dominicale Euro 0,86 (Lire 1.656), Reddito Agrario Euro 0,93 (Lire 1.800);

- **1325**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.02.66, Reddito Dominicale Euro 1,58, Reddito Agrario Euro 1,72;

- **934**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.15.90, Reddito Dominicale Euro 9,44 (Lire 18.285), Reddito Agrario Euro 10,26 (Lire 19.875).

PIENA PROPRIETA': FALLIMENTO N. 9-1/2015

• *Al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **1315**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.28.25, Reddito Dominicale Euro 14,59, Reddito Agrario Euro 16,78;

PIENA PROPRIETA': FALLIMENTO N. 9-1/2015

• *Al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **1313**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.01.30, Reddito Dominicale Euro 0,67, Reddito Agrario Euro 0,77;
- **1316**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.26.83, Reddito Dominicale Euro 13,86, Reddito Agrario Euro 15,94;

PIENA PROPRIETA': FALLIMENTO N. 9-1/2015

• *Al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:*

- **711**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.10.00, Reddito Dominicale Euro 5,16 (Lire 10.000), Reddito Agrario Euro 5,94 (Lire 11.500);
- **710**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.10.00, Reddito Dominicale Euro 5,16 (Lire 10.000), Reddito Agrario Euro 5,94 (Lire 11.500);
- **712**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.04.90, Reddito Dominicale Euro 2,53 (Lire 4.900), Reddito Agrario Euro 2,91 (Lire 5.635);
- **793**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha 0.03.50, Reddito Dominicale Euro 1,81 (Lire 3.500), Reddito Agrario Euro 2,44 (Lire 4.725);
- **1248**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.03.71, Reddito Dominicale Euro 1,92, Reddito Agrario Euro 2,20;
- **1314**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.01.25, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,81;
- **1317**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.10.55, Reddito Dominicale Euro 5,45, Reddito Agrario Euro 6,27;
- **1318**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.68.75, Reddito Dominicale Euro 31,96, Reddito Agrario Euro 44,38;

2) Frustolo di terreno della superficie di mq. 8.580 ubicato in Macerata, via Ghino Valenti.

Il lotto di terreno risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Macerata ed è distinto al foglio 65 con le particelle:

- **70**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 0.60.60, Reddito Dominicale Euro 23,47 (Lire 45.450), Reddito Agrario Euro 34,43 (Lire 66.660);
- **735**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.25.20, Reddito Dominicale Euro 11,06 (Lire 21.420), Reddito Agrario Euro 13,01 (Lire 25.200)

Valore di stima degli immobili di proprietà del Fallimento n. 9-1/2015 € 2.790.000,00 + imposte di legge

PRECISAZIONI SUI BENI IDENTIFICATI NELL'ATTUALITA' AL CATASTO AL FOGLIO 65 PART. 96 E 935 MAGAZZINO C/2.

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata per le p.lle 96 e 935 Magazzino, Categoria C/2, si evidenzia la difformità che dovrà essere regolarizzata a cura e a carico dell'aggiudicatario in quanto trattasi di magazzini demoliti. La stima dei costi presunti per la regolarizzazione è così riassumibile:

- redazione e presentazione di n. 1 tipo mappale per la demolizione dei magazzini (aggiornamento di mappa catastale) € 600,00;

- redazione e presentazione di n. 2 modelli DOCFA in variazione per la soppressione delle p.lle 96 e 935 poiché demolite e creazione di nuove aree urbane € 400,00

Totale € 1.000,00.

Si evidenzia che trattasi di mera stima dei costi (integrazione peritale del 16/07/2021)

Prezzo base d'asta € 1.375.430,00 (unmilionetrecentosettantacinquemilaquattrocentotrenta/00) + imposte di legge

Offerta minima di acquisto € 1.031.572,51 (unmilionetrentunomilacinquecentosettantadue/51) + imposte di legge

Rilancio minimo (offerta in aumento) € 10.000,00 (diecimila/00) + imposte di legge

Macerata, 5.12.2024

Il Giudice Delegato
(dott. Enrico Pannaggi)