



**TRIBUNALE DI MACERATA**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Procedura di Fallimento n. 20/19**

**IL CURATORE**

Avv. Antonio Maria Golini

Vista l'autorizzazione resa in data 07/01/2025 dal Sig. Giudice Delegato sulla propria istanza; visti gli artt. 107 e 108 legge fallimentare in relazione agli artt. 490, 570 e segg. c.p.c.; emana il seguente

**INVITO A PRESENTARE UN'OFFERTA DI ACQUISTO**

La procedura di Fallimento indicata in epigrafe ha ricevuto una offerta di acquisto per il lotto n. 01) dei beni immobili (meglio indicati e descritti in calce), al prezzo di € 800.000,00= (ottocentomila/00), oltre I.V.A., imposte, oneri di legge e spese. Con il presente bando si invitano pertanto ulteriori soggetti interessati all'acquisto dell'immobile in questione, a presentare un'offerta di acquisto, per la partecipazione alla gara che verrà fissata secondo le regole che seguono.

**CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata esclusivamente secondo le condizioni di seguito specificate.

1 – Le offerte di acquisto dovranno proporre un prezzo per l'acquisto dell'immobile di cui al lotto n. 01), in calce descritto per un importo non inferiore al prezzo di € 800.000,00= (euro ottocentomila/00); Oltre I.V.A., imposte, accessori di legge e spese notarili e di trasferimento. Offerte inferiori non verranno prese in considerazione;

2 – Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da Euro 16,00 in busta chiusa indirizzata al sottoscritto Curatore e consegnate presso il suo studio in Macerata, Via Volturmo snc, entro le ore dodici del giorno **12/02/2025** Sulla busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il sottoscritto Curatore ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c..

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

4 – Alla offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile da intestarsi secondo le istruzioni che verranno fornite – a richiesta – dal Curatore, a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Offerte prive di cauzioni o con cauzioni depositate di importo inferiore non verranno prese in considerazione;

5 – L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del lotto, ma dà diritto alla partecipazione alla gara per l'aggiudicazione del lotto stesso.

\*\*\*

Nel caso in cui non perverranno offerte entro il termine sopra indicato, il lotto sarà definitivamente aggiudicato all'unico soggetto che ha preliminarmente presentato l'offerta di acquisto per i beni immobili in questione, al prezzo di € 800.000,00= (ottocentomila/00) oltre I.V.A., imposte, oneri di legge e spese (compresi onorari notarili) di trasferimento. In caso di una o più offerte presentate secondo il seguente bando, la migliore offerta pervenuta verrà assunta quale prezzo base per la gara che verrà fissata per il **13/02/2025 ore 12,00** innanzi al Curatore, nel suo studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel.: 0733 288113) a cui potranno partecipare tutti coloro che hanno presentato offerte valide secondo le regole del presente bando, oltre all'offerente che ha già depositato la propria offerta di acquisto per il lotto in questione, dando avvio alla presente procedura competitiva. Coloro che hanno manifestato il proprio interesse, nei termini previsti dal presente invito, mediante deposito di un'offerta di acquisto, dovranno pertanto presentarsi nel giorno e all'ora sopra indicati per lo svolgimento della gara, senza ulteriori comunicazioni da parte della procedura di fallimento. La mancata partecipazione alla gara comporterà l'incameramento della cauzione a titolo di multa.

#### CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA SUCCESSIVA GARA

1 – La gara si terrà davanti al sottoscritto Curatore nel giorno e all'ora sopra indicati, presso il

proprio studio in Macerata, Via Volturno snc; 2 – Il giorno fissato per l'asta (**13/02/2025 ore 12,00**), il sottoscritto Curatore darà atto delle offerte pervenute, provvederà all'apertura delle buste e previa verifica della validità delle offerte, darà inizio alla gara partendo dall'offerta più alta;

3 – Alla gara potranno partecipare esclusivamente coloro i quali avranno presentato offerte valide oltre all'offerente che ha già presentato la propria offerta;

4 – All'apertura della gara, i concorrenti avranno la facoltà di aumentare le loro offerte per un importo non inferiore alla somma di Euro 15.000,00= (quindicimila/00);

5 – Il lotto verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più elevato;

6 – La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non si aggiudicheranno il lotto. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara;

7 – Tutte le spese, imposte e tasse comunque inerenti alla vendita, trasferimento o intestazione (compresi onorari notarili) sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese per la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sulle unità immobiliari oggetto dell'atto di compravendita;

8 – Il saldo dovrà essere versato nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, con bonifico su c/c intestato alla procedura o con assegno circolare da intestarsi come da istruzioni che dovranno essere richieste al Curatore. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di penale;

9 – Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, dovrà essere effettuato il trasferimento della proprietà del bene mediante rogito notarile da effettuarsi presso notaio scelto dal Curatore; resta inteso che ogni spesa ed onorario conseguente sarà a carico dell'aggiudicatario;

10 – 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, come da descrizione che segue non esclusi eventuali pesi oggi sconosciuti ed accertati successivamente alla vendita; la vendita avverrà a corpo e non a misura;

11 – 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 spese dell'acquirente;

12 – Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; si precisa sin da ora che considerata la natura del bene la cessione sarà assoggettata ad IVA;

13 – L'immobile risulta 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 anche all'acquirente in forza di provvedimento del Giudice Delegato emesso il 14/11/2023.

14 – Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### MODALITA' DELLA PUBBLICITA'

Si procederà alla verifica di soggetti interessati all'acquisto a mezzo pubblicità del presente invito ad offrire, che verrà pubblicato *on line* sul sito *internet* del Tribunale di Macerata, tramite il servizio di Astalegale.net Spa e sul Portale delle Vendite Pubbliche, per un periodo non inferiore a trenta giorni. Il presente invito verrà altresì notificato a creditori iscritti se esistenti. La relazione di stima degli immobili ricompresi nel lotto in vendita può essere consultata presso la Cancelleria Fallimentare, presso il Curatore della suddetta procedura, previo appuntamento, e presso il sito internet <http://www.tribunale.macerata.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) presso i quali il presente invito sarà reso pubblico a mezzo della società Astalegale.net S.p.A. Maggiori informazioni potranno essere richieste direttamente al Curatore Avv. Antonio Maria Golini con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel.: 0733 288113)

#### Beni oggetto di vendita

**--Lotto 1) (corrispondente ai lotti 01 e 02 della C.T.U. in atti, pubblicata con il presente invito ad offrire): 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.IIa 492 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita catastale: 22.643,00;

-foglio 35, part.IIa 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.IIIa 510 grava servitù di elettrodotto costituita in favore di "e-distribuzione S.p.A."; tale servitù è stata stipulata dalla Curatela fallimentare e quindi continuerà a gravare sul bene anche dopo il suo trasferimento; la relativa trascrizione NON SARA' quindi oggetto di cancellazione;

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, e quindi detta locazione procederà fino alla sua naturale scadenza anche in caso di aggiudicazione;

**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.**

**Elenco formalità pregiudizievoli (salvo altre eventualmente riscontrate in sede di trasferimento) che saranno cancellate con decreto del G.D. emesso ai sensi dell'art. 108 legge fall.re, con oneri e spese a carico dell'acquirente:**

**-ipoteca volontaria iscritta il 24/05/2010 al n. 1710 r.p. – 7805 R.G.**

SI INVITANO I POTENZIALI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN ACCESSO ALL'IMMOBILE (DA CONCORDARSI CON IL SOTTOSCRITTO CURATORE) ONDE AVERE PIENA CONTEZZA DELLE CARATTERISTICHE E DELLA CONSISTENZA DEL MEDESIMO; a tal fine si invita a contattare il sottoscritto Curatore al n. 0733/288113 –

Si precisa che l'immobile di cui al presente avviso 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 09/02/2025

Il Curatore

Avv. Antonio Maria Golini