

TRIBUNALE DI MACERATA  
FALLIMENTO N. 25/2019  
CURATORE AVV. FILIPPO MARANGONI  
GIUDICE DELEGATO DOTT. LUIGI REALE

### **DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Filippo Marangoni con studio in Macerata nella Via Velluti n. 52, Curatore del Fallimento n. 25/2019 del Tribunale di Macerata,

AVVISA

che il giorno **28 Marzo 2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta del seguente bene sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle infradescritte condizioni:

**LOTTO 1 - ASTA N. 16021:** *Piena proprietà di appartamento in stabile industriale, oltre ai diritti di comproprietà su parti comuni*, sito nel Comune di Caldarola (MC), via Buscalferri 3. Appartamento censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 312, Subalterno 18, Categoria catastale A/2.

**Prezzo base d'asta € 80.545,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**LOTTO 2 - ASTA N. 16022:** *Piena proprietà di opificio con uffici e autorimessa, oltre ai diritti di comproprietà su parti comuni*, sito nel Comune di Caldarola (MC), via Buscalferri 3. Opificio censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 312, Subalterno 17, Categoria catastale D/1; Autorimessa censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 312, Subalterno 19, Categoria catastale C/6.

**Prezzo base d'asta € 112.507,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**LOTTO 4 - ASTA N. 16024:** *Piena proprietà di edificio residenziale con autorimesse e pertinenza*, sito nel Comune di Cessapalombo (MC), frazione Monastero snc. Abitazioni censite al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 26, Particella 7, Subalterni 5-6, Categoria catastale A/3; Autorimesse censite al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 26, Particella 7, Subalterni 3-4, Categoria catastale C/6.

**Prezzo base d'asta € 108.093,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**LOTTO 5 - ASTA N. 16025:** *Quota di edificio residenziale da ristrutturare*, sito nel Comune di Cessapalombo (MC), frazione Monastero snc. Quota 1/4 di proprietà di unità abitative censite al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 24, Particella 143, Subalterni 6-7-11-12, Categoria catastale A/3; Quota 3/12 di proprietà di locali cantina censiti al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 24, Particella 143, Subalterni 14-15, Categoria catastale C/2.

**Prezzo base d'asta € 2.431,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**



**LOTTO 6 - ASTA N. 16026:** *Quota di edificio residenziale unifamiliare*, sito nel Comune di Cessapalombo (MC), frazione Monastero snc. Quota 3/12 di proprietà di abitazione censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 26, Particella 34, Subalterni 1, Categoria catastale A/3.

**Prezzo base d'asta € 6.886,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**LOTTO 8 - ASTA N. 16028:** *Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo destinati a tartufaia*, siti nel Comune di Cessapalombo (MC), frazione Villa. Terreni censiti al catasto terreni del medesimo Comune al Foglio 12, Particelle 71-77-90-308-455.

Si precisa che, tale lotto è soggetto a Contratto Di Affitto Di Fondo Rustico, ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11 febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203 come indicato in perizia, e che in applicazione di tale legge e ai sensi degli artt. 5 e 6 del presente contratto, è stata comunicata dal Curatore in data 17/01/2024 la richiesta stragiudiziale di risoluzione del medesimo, stante il mancato pagamento dei canoni di locazione, con avviso che la morosità pendente consente ai sensi dell'art.5 della Legge 3 maggio 1982 n. 203 la sanatoria entro tre mesi dalla ricezione della relativa comunicazione.

**Prezzo base d'asta € 15.141,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**LOTTO 9 – ASTA 15797 :**

**I. Bosco ceduo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 11.760,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (---)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 79, Particelle 22 e 73

Identificazione catastale:

- A. foglio 79 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 4370, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato ---, ---, ---.
- B. foglio 79 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 7390, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a ---, ---, ---.

**II. Bosco ceduo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 288.470,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (- --)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 10, 12, 17, 18, 4, 57 e 79.

- C. foglio 57 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 136790, reddito agrario 42,39 €, reddito dominicale 105,97 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- D. foglio 57 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 330, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- E. foglio 57 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22100, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 17,12 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.



Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- F. foglio 57 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 21130, reddito agrario 6,55 €, reddito dominicale 16,37 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- G. foglio 57 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 32360, reddito agrario 8,36 €, reddito dominicale 8,36 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- H. foglio 57 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 74300, reddito agrario 19,19 €, reddito dominicale 19,19 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- I. foglio 57 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1460, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a ---, ---in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

### **III- Bosco ceduo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 76.190,00 mq per la quota di 3/24

di piena proprietà (---).

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57,

Particelle 11, 13, 14, 15, 16, 62, 63, 64 e 9.

- J. foglio 57 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 2840, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- K. foglio 57 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6470, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- L. foglio 57 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 11290, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- M. foglio 57 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 8820, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- N. foglio 57 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 12600, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 9,76 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- O. foglio 57 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 5140, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- P. foglio 57 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4820, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- Q. foglio 57 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10300, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.
- R. foglio 57 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 13910, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---.

### **IV - Pascolo cespugliato a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 7.650,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (---)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 158 e 197.



Identificazione catastale:

- S. foglio 58 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 4610, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- T. foglio 58 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 3040, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

**V - Seminativo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 5.280,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (---)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 159, 192 e 28.

Identificazione catastale:

- U. foglio 58 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1390, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- V. foglio 58 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 980, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- W. foglio 58 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2910, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

**VI - Bosco ceduo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 41.110,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (-  
--)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 191, 27 e 39.

Identificazione catastale:

- X. foglio 58 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1440, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- Y. foglio 58 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10290, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- Z. foglio 58 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 29380, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---.

Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

**VII - Pascolo a SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 1.160,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (---)

Il terreno è situato nel Comune di San Ginesio ed è catastalmente individuati al Foglio 58, Particella 174.

Identificazione catastale:



AA. foglio 58 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1160, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, ---. Si specifica che la proprietà di --- per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

**Valore di Perizia € 48.185,00**

**Prezzo base d'asta lotto : € 12.396,00**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

Si avvisa che:

il terreno di cui al Lotto 9-Lett C ( foglio 57 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 136790 reddito agrario 42,39 €, reddito dominicale 105,97 €, intestato a ---, --- in regime di separazione dei beni, ---, --- ) del presente avviso di vendita è attualmente oggetto di provvedimento di sequestro probatorio ex art. 354 Cpp disposto dal Raggruppamento Carabinieri Parchi Sezione Parco di Fiastra in data 20.02.2020 e convalidato in data 21.02.2020 con provvedimento n. Cron 758/2020 M-44 Procura della Repubblica del Tribunale di Macerata disposto per l'ipotesi di abbandono di rifiuti ex art. 256 Dlgs n. 152/2006 (All.1);

- che al fine di ottenere il successivo dissequestro dell'area interessata dal vincolo è necessario provvedere alle operazioni di smaltimento dei rifiuti mediante ausilio di Soggetto specializzato ed in possesso degli opportuni requisiti ed autorizzazioni di Legge;
- il Fallimento ha individuato e selezionato ed autorizzato tra le proposte di preventivo acquisite il preventivo formulato dalla Ditta --- per un importo pari a complessivi Euro 15.680,00 oltre Iva (All.2);
- l'aggiudicatario provvisorio dovrà impegnarsi a sostenere a propria cura le spese di cui al preventivo di spesa, allegato al presente avviso, al fine della bonifica dell'area;
- in seguito all'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario provvisorio sarà autorizzato dalla Competente Procura della Repubblica, tramite provvedimento allegato al presente Avviso (All.3) ad accedere all'area sequestrata, con la presenza della PG operante, per il tramite la Ditta incaricata di cui all'allegato preventivo, al fine di effettuare la bonifica dell'area;
- All'esito della bonifica sarà onere dell'aggiudicatario provvisorio trasmettere alla Procedura relazione dettagliata delle operazioni di bonifica compiute;
- Laddove l'aggiudicatario non provveda ad eseguire e concludere le operazioni di bonifica entro 120 gg dalla data di aggiudicazione provvisoria, lo stesso decadrà in via automatica dalla aggiudicazione medesima, e la cauzione versata sarà incamerata dalla Procedura a titolo di penale.
- La Procedura, in seguito all'esito positivo delle operazioni di bonifica, trasmetterà alla Procura della Repubblica Istanza di dissequestro corredata dalla predetta relazione delle operazioni compiute;
- L'emissione del Decreto di dissequestro da parte della competente Procura della Repubblica, sarà condizione necessaria per l'aggiudicazione definitiva ed i termini per il versamento del saldo del prezzo decorreranno dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della Procedura, del Decreto di dissequestro stesso.
- Nella valutazione del prezzo posto a base d'Asta del complessivo lotto, lo stesso è stato diminuito dell'importo di Euro 6.272,00 rispetto al valore di Perizia, pari alla percentuale di 2/5 (quota di proprietà del Fallimento) della spesa imponibile complessiva necessaria alla effettuazione delle operazioni di bonifica del sito, pertanto l'aggiudicatario, il quale per effetto dell'aggiudicazione provvisoria sarà onerato a sostenere l'intera spesa atta alla attività di bonifica e di cui all'all.3 al presente Bando, rinuncia sin d'ora espressamente, in via definitiva ed irrevocabile ed ad ogni effetto di Legge, a far valere nei confronti del Fallimento il relativo credito derivante dall'assunzione della spesa medesima.



Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

#### **Art. 1\_ Registrazione**

#### **Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto**

#### **Art. 3\_ Abilitazione**

#### **Art. 4\_ Svolgimento dell'asta online**

#### **Art. 5\_ Aggiudicazione**

#### **Art. 6\_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

#### **Art. 7\_ Disposizioni finali**

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

\*\*\*\*\*

#### **Art. 1\_ Registrazione**

##### Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

##### Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla Scheda di vendita relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di gara.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara sarà ritenuta nulla.

#### **Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto**

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Avv. Carinelli Gabriele sito in Corso Fratelli Cairoli n.116, 62100 Macerata (MC), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24/03/2025.**



L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 25/2019 Tribunale di Macerata Curatore Avv. Filippo Marangoni, asta del giorno 28/03/2025", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

L'offerta irrevocabile d'acquisto potrà essere inviata anche tramite PEC all'indirizzo [gabriele.carinelli@postacertificata.notariato.it](mailto:gabriele.carinelli@postacertificata.notariato.it); la documentazione, in tal caso, dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Si precisa inoltre che, in caso di invio della documentazione tramite PEC, il pagamento della cauzione, come previsto all'Art. 2 punto 7. del presente *Disciplinare di gara* potrà essere effettuato soltanto tramite bonifico bancario.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Notaio, in forma cartacea o telematica.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate o trasmesse digitalmente entro il termine tassativo indicato nel *Disciplinare di gara*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).

#### L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 25/2019, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), pena la nullità dell'offerta.  
Imposte di legge, commissioni a favore di abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it).
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n. 25/2019 Tribunale di Macerata, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento 25/2019, **IBAN IT02 S033 1713 4010 0001 0107 130** BIC PRACIT31XXX, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerta presentata tramite PEC la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".



9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Disciplinare di gara* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

13. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

### **Art. 3\_Abitolazione**

Alle **ore 10:00 del giorno 27/03/2025** il Notaio Avv. Carinelli Gabriele procederà all'apertura delle buste, ivi comprese le offerte per via telematica, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

### **Art. 4\_Svolgimento dell'asta online**

L'asta si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno **28/03/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.



Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 28/03/2025**.

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Disciplinare di gara.

#### **Art. 5\_ Aggiudicazione**

L'utente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Curatore.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. 10 (dieci) giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

#### **Art 6\_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 25/2019, IBAN **IBAN IT02 S033 1713 4010 0001 0107 130** BIC PRACIT31XXX o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Curatela Fallimento n° 25/2019 da depositare presso lo studio del Curatore. In deroga a quanto sopra stabilito resta fermo quanto diversamente disciplinato con riferimento al lotto n. 9 del presente avviso, con riguardo a tutti gli impegni che l'aggiudicatario provvisorio assume successivamente alla aggiudicazione medesima, da intendersi qui espressamente ritrascritti.

abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.



Il compenso spettante a abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di abilio S.p.A. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Avv. Carinelli Gabriele, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di deposito della documentazione al giudice delegato di cui all'art.108 comma 1 L.f.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore fallimentare.

iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.



L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A..

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, anche fiscali; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili. L'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108 comma 2 l.f. verrà trascritto a cura del Notaio rogante.
- vi. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- vii. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, di registrazione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- viii. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- x. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del



cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore, decorso comunque il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al Giudice delegato di cui all'art. 108 comma 2 l.f.

**xi. Consegn**a - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura. Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulta già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

**xii. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno e salvo il diritto per abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### **Art. 7\_Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Espressamente si avverte che gli unici soggetti cui fare riferimento per la presente procedura di vendita sono il Curatore e abilio S.p.A., con esclusione pertanto di qualsiasi altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Macerata, lì 29/01/2025

Il Curatore

Avv. Filippo Marangoni

Il sottoscritto Avv. Filippo Marangoni attesta, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, che la presente copia informatica è conforme al corrispondente documento contenuto nel fascicolo informatico dal quale è stata estratta.

Avv. Filippo Marangoni

