

# TRIBUNALE DI MACERATA

## PROCEDURE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 10-11-12-13/2023 R.G.L.C.

(LIQUIDATORE AVV. ALFONSO VALORI)

Il sottoscritto Avv. Alfonso Valori, con studio in Macerata, Gall. del Commercio n. 5 (tel. 0733 232393 fax 0733 232193), Liquidatore delle procedure di liquidazione controllata nn. 10-11-12-13/23 del Tribunale di Macerata dichiarate aperte con sentenza del Tribunale di Macerata pubblicata il 22/12/2023;

Visto il programma di liquidazione presentato dal sottoscritto Liquidatore, approvato dal Giudice Delegato il 17/03/2024, ed in esecuzione del predetto programma di liquidazione;

### AVVISA

- che è fissata per il giorno **7 maggio 2025** alle ore 16,00 l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni sotto elencati presso lo studio del sottoscritto Liquidatore in Macerata, Gall. del Commercio n. 5. Entro le ore 12,00 del giorno antecedente, e cioè entro le ore 12,00 del giorno **6 maggio 2025**, è fissato il termine per la proposizione delle offerte d'acquisto relative ai beni sottoindicati, con le modalità di seguito precisate.

Detti beni, di seguito descritti, vengono posti in vendita al prezzo base di:

**LOTTO UNICO: € 12.223,74= (euro dodicimiladuecentoventitre/74);**

- che per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale il sottoscritto Liquidatore apporrà i dati di riferimento (il numero della procedura di fallimento, il nome del G.D., il nome del Liquidatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il lotto) come verranno indicati dall'offerente; detta 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 Liquidatore secondo le regole di seguito indicate

f) il termine di pagamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);

- nella domanda andrà altresì inserita la dichiarazione di aver preso visione della perizia pubblicata sui siti *internet* e di essere pienamente a conoscenza delle condizioni degli immobili per i quali si formula l'offerta, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza che oltre al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente dovrà farsi carico delle spese di trasferimento nonché di ogni onere conseguente, compreso il costo dell'atto notarile che sarà effettuato presso notaio individuato dal Liquidatore;

- che alla domanda di partecipazione deve essere allegato, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile da intestarsi secondo le indicazioni che dovranno essere richieste direttamente al Liquidatore, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante

assegni circolari emessi da istituto di credito (non saranno valide cauzioni costituite con assegno di conto corrente o tipologie varie di assegni emessi da PosteItaliane o altri operatori);

- che le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e che saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso;

- che in caso di presentazione di un'unica offerta di valore pari o superiore rispetto all'offerta minima così come sopra determinata (cioè inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base), essa verrà accolta ed in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste a gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato nel termine di due minuti dall'ultima offerta;

- che in tal caso il rilancio minimo viene stabilito in € 250,00= (duecentocinquanta/00);

- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto Liquidatore mediante assegno circolare non trasferibile intestato secondo le indicazioni che verranno fornite direttamente dal Liquidatore, ovvero mediante bonifico bancario a favore del conto corrente della procedura che sarà indicato dal Liquidatore. Entro trenta giorni dal saldo del prezzo, si dovrà procedere al trasferimento del bene aggiudicato mediante atto che verrà stipulato presso un notaio che sarà indicato dal Liquidatore, fermo restando che ogni onere, sia fiscale sia di ogni altro genere, compreso l'onorario del notaio, sarà a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al saldo entro il giorno della stipula, direttamente al notaio rogante;

- che in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato;

- che ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto Liquidatore in Macerata, Gall. del Commercio n. 5, ivi compresa la deliberazione sulle offerte di acquisto;

- che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti e che ogni spesa a tal fine sarà a carico dell'aggiudicatario che vi provvederà a sua cura; il Liquidatore, dopo il saldo del prezzo, richiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto per la cancellazione dei gravami di cui all'art. 217 comma 2 C.C.I.I.;

- che il presente avviso verrà pubblicato mediante pubblicazione sul *Portale delle vendite pubbliche* e sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com), per il tramite della società Astalegale.net S.p.A. (e quindi anche sugli altri siti *internet* da quest'ultima gestiti);

- che tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni;

- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto Liquidatore (tel.: 0733 232393) e presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Macerata (tel.: 0733 252213);

#### **BENI SOTTOPOSTI A VENDITA**

**-LOTTO UNICO: DIRITTI DI 1/6 (UN SESTO) DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI SEGUENTI IMMOBILI IN COMUNE DI FALERONE, STRADA MONTAPPONESE N. 1, APPEZZAMENTO DI TERRENO DI COMPLESSIVI 875 MQ, CON ABITAZIONE DI MQ 188,2, TERRAZZO DI MQ 25 E GARAGE DI MQ 23:**

Identificazione catastale:

- C.T. Foglio 15 p.lla 361, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37;

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 - A/3 classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53;

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 - C/6 classe 1, mq 23, R. 28,51;

Trattasi di un appezzamento di terreno (formato dalle p.lle 2 e 361) con sovrastante abitazione e garage. La proprietà confina verso nord con la strada Montapponese, verso est e sud con la p.lla 485 di altra proprietà e verso ovest con le p.lle 485 e 360 sempre di altra proprietà.

**LOCALIZZAZIONE** Il bene è sito lungo la strada Montapponese che da est conduce al centro di Falerone: si trova a circa 200 m in linea d'aria dal centro storico del paese, nelle vicinanze del quale si trovano vari servizi e attività commerciali. Posta sul lato sud del crinale, a confine con la strada Montapponese, la proprietà affaccia sulla campagna circostante con una buona esposizione e vista panoramica.

**LA PROPRIETÀ** La proprietà si compone di un fondo di complessivi mq 875 (610 m della p.lla 2 e 265 m della p.lla 361) sul quale insistono un fabbricato abitativo di due piani fuori terra - sub 2 - e un garage - sub 3 - (oltre ad altri due porzioni di fabbricato accessorie). Si accede alla proprietà dalla strada Montapponese al n. 1 attraverso un cancello metallico a doppia anta che immette nella corte di pertinenza. Una superficie cementata circonda gli immobili sui due lati est e sud mentre per il resto il fondo è caratterizzato da prato incolto e vegetazione spontanea

Il fabbricato abitativo (P.lla 2, sub 2), di edificazione ante '67 e ristrutturato alla fine degli anni '80, è una tipica casa colonica con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate, con un ampio terrazzo a copertura di un ampliamento sul lato est al piano terra: i solai di interpiano e copertura sono in parte in laterocemento ed in parte in legno. I prospetti sono in mattone faccia-vista o in intonaco tinteggiato. L'abitazione è così distribuita: piano terra (sul mq 116,20) destinato a zona giorno e vani accessori: ingresso (8 mq), cucina (8,40 mq), soggiorno (20,45 mq), tinello (13,75 mq). Sul lato ovest del fabbricato, sempre al piano terra, accessibili dall'esterno ma collegati all'abitazione attraverso un passaggio sottoscala, si trovano tre ambienti accessori, un disimpegno (9,30mq) un ripostiglio-locale caldaia (5,95 mq) ed una legnaia (mq 9,95). Si segnala la presenza di un bagno di servizio di 2,40 mq, accessibile dal disimpegno, realizzato in adiacenza del fabbricato abitativo con un volume abusivo non sanabile, pertanto destinato alla demolizione. Una scala interna porta al piano superiore (sul mq 72) destinato alla zona notte: disimpegno, camera lato nord (17 mq) dalla quale si accede ad un ampio terrazzo lato est (25 mq), camera lato sud (7,15 mq) e camera lato est (9,20 mq). Non essendo stato oggetto di recenti lavori di ripristino e rinnovo, l'immobile presenta materiali e finiture risalenti, datati ed obsoleti: i pavimenti del piano terra e primo sono in materiale ceramico, così come i rivestimenti di cucina e bagno: la scala ha pedate in marmo e ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate: in alcuni ambienti sono state realizzati rivestimenti in pvc per nascondere l'umidità di risalita della muratura mentre in altri è stata applicata la carta da parati; alcune stanze presentano controsoffitti di vario tipo. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi, e quasi tutte le finestre sono dotate di persiane. Il portoncino dell'ingresso principale è in legno mentre quello che immette nel disimpegno della legnaia è in metallo. Gli impianti, elettrico e termo-idraulico (con caldaia a gas e termosifoni in alluminio) sono datati e sono stati in parte rimaneggiati: si ritiene che non siano a norma. Oltre al deterioramento fisiologico dei materiali, ai problemi di umidità di risalita delle murature del piano terra e all'invecchiamento generalizzato di finiture e impianti, il fabbricato è stato danneggiato dai terremoto e presenta in diverse parti murarie lesioni e crepe, come riportato nella documentazione fotografica allegata. Nel complesso l'edificio necessita di una ristrutturazione profonda che riguardi sia il consolidamento strutturale che il rinnovo di finiture e impianti. Il garage (P.lla 2 sub 3) ha una superficie di mq 23 circa accessibile dal lato sud mediante portellone in metallo a doppia anta. Ha un'altezza media interna di m 2,20 ed è stato realizzato con pannelli prefabbricati: in copertura elementi ondulati (verosimilmente in cemento-amianto) poggiati su struttura metallica. La pavimentazione è in cemento; è presente l'illuminazione ma si ritiene l'impianto non a norma. Benché il manufatto si presenti in discrete condizioni di conservazione dovrà essere bonificato dalla presenza dei pannelli in cemento-amianto, con sostituzione della copertura.

Sulla proprietà sono presenti altri due manufatti edificati, pare negli anni '90: - una rimessa attrezzi realizzata a est del garage, adiacente allo stesso, della superficie di circa 22 mq con copertura in pannelli ondulati probabilmente in cemento-amianto; - un bagno realizzato tra il garage e il fabbricato abitativo. Si anticipa che tali porzioni immobiliari sono state realizzate senza titolo abilitativo e la loro volumetria risulta non sanabile pertanto sono destinate alla demolizione. Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

L'IMMOBILE PRESENTA DELLE IRREGOLARITA' INDICATE ALLE PAGG. 7-8-9 DELLA RELAZIONE DI C.T.U. PUBBLICATA CON IL PRESENTE AVVISO, CHE POTRANNO ESSERE SANATE COMPLESSIVAMENTE CON UN COSTO STIMATO DI € 15.900,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili sono tutt'ora ingombri di arredi e cose e risultano occupati dal sig. (\*\*\*\*\*) ivi residente comproprietario per la quota di 9/18 degli stessi beni e, saltuariamente, dallo stesso (\*\*\*\*\*).

Elenco formalità pregiudizievoli (che potranno essere cancellate in forza del decreto che sarà richiesto al Giudice Delegato):

-ipoteca giudiziale iscritta il 18/09/2013 al n. 968 r.p. – 6638 R.G.;

-ipoteca giudiziale iscritta l'1/10/2013 al n. 999 r.p. – 6858 R.G.;

-pignoramento trascritto il 22/05/2014 al n. 2679 r.p. – 3635 R.G.

Salvo altre che saranno concretamente accertate in sede di stipula dell'atto di trasferimento.

SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN VENDITA

SI RINVIA ALLA LETTURA DELLA RELAZIONE DI C.T.U. PUBBLICATA CON IL PRESENTE AVVISO, CHE E' STATA DEPOSITATA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE GIA' PROMOSSA SUL BENE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO INNANZI AL TRIBUNALE DI FERMO (N. 99/14 R.G.E.) DICHIARATA IMPROCEDIBILE IN CONSEGUENZA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

SI PRECISA CHE OGGETTO DELLA VENDITA E' LA QUOTA INDIVISA DI 1/6 (UN SESTO) DELLA PIENA PROPRIETA'

Macerata, lì 27 febbraio 2025

Il Liquidatore  
Avv. Alfonso Valori