



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 5/2018

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Francesca Sirianni

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Giorgio Marilungo

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL VI^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **dottor Giorgio Marilungo** con studio in Ascoli Piceno (Ap) - Viale Indipendenza n.42, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Ascoli Piceno è stato dichiarato il fallimento della società "**Mave s.r.l.**", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Raffaele Agostini, sostituito dal giudice delegato in carica dottoressa Francesca Sirianni;

- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Macerata, in Località Villa Potenza, in Località Fonte Maggiore ed in Località Le Vergini. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte dall'esperto stimatore del fallimento, dott. ing. Pierluigi Zampini, e nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore nominato nell'ambito della procedura esecutiva ora acquisita al fallimento, ing. Costantini Emanuele, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ascoli Piceno ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi,



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 337.1663877 – dott.ssa Giulia Cardinali;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul portale internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 9 aprile 2025 alle ore 15:30

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

mista (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.** L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno (martedì) 8 aprile 2025**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art.

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 5/2018 Tribunale Ascoli Piceno Numero Lotto

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

2) Per l'offerente *tradizionale* (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro il giorno di **(martedì) 8 aprile 2025 entro le ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 337.1663877 - g.cardinali@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 12:00 del giorno (martedì) 8 aprile 2025**.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Ascoli Piceno - Fallimento n. 5/2018 Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 9 aprile 2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1 (B1)

Diritto di piena proprietà su **terreno edificabile** della superficie catastale complessiva di 1.744,00 metri quadri, sito in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, precisamente nella zona residenziale di recente espansione in prossimità di Via dell'Acquedotto.



Il lotto in questione è perfettamente pianeggiante, privo di alberature di ogni tipo ed attualmente non coltivato.

Possiede una capacità edificatoria di 5.610,00 metri cubi; pertanto, con la potenzialità edificatoria di detto terreno, potrà essere realizzato un fabbricato avente destinazione residenziale che potrebbe avere una superficie complessiva di 1.870,00 metri quadri abitativi.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Macerata:

- **al foglio 29 mappale 657**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.00.56 ha, R.D. euro 0,29, R.A. euro 0,33;
- **al foglio 29 mappale 670**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.08.09 ha, R.D. euro 4,18, R.A. euro 4,80;
- **al foglio 29 mappale 715**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.01.28 ha, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,76;
- **al foglio 29 mappale 717**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.07.51 ha, R.D. euro 3,88, R.A. euro 4,46;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA), si può riscontrare che le Particelle costituenti il presente Lotto ricadono in un' area avente destinazione urbanistica di "Zona residenziale di Espansione", regolata dall'Articolo 19 delle N.T.A..



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

È stata stipulata in data 04/08/2003 una convenzione di attuazione dell'Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza, tra il Comune di Macerata e la società fallita.

Sulla Particella 715 del Foglio 29 grava la "Servitù di passaggio, pedonale e carrabile" per raggiungere il fabbricato condominiale censito alla Particella 744 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati dalla viabilità pubblica di Via dell'Acquedotto.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 219.500,00

Offerta minima euro 164.437,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 2 (B2)

Diritto di piena proprietà su **terreno edificabile** della superficie catastale complessiva di 1.600,00 metri quadri, sito in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, precisamente nella zona residenziale di recente espansione in prossimità di Via dell'Acquedotto.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è perfettamente pianeggiante, privo di alberature di ogni tipo ed attualmente non coltivato.

Possiede una capacità edificatoria di 5.610,00 metri cubi; pertanto, con la potenzialità edificatoria di detto terreno, potrà essere realizzato un fabbricato avente destinazione residenziale che potrebbe avere una superficie complessiva di 1.870,00 metri quadri abitativi.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Macerata:

- **al foglio 29 mappale 694**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.00.18 ha, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,11;
- **al foglio 29 mappale 701**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.10.45 ha, R.D. euro 5,40, R.A. euro 6,21;
- **al foglio 29 mappale 705**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.05.20 ha, R.D. euro 2,69, R.A. euro 3,09;
- **al foglio 29 mappale 728**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.00.13 ha, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,08;
- **al foglio 29 mappale 730**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.00.04 ha, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 3 – Stralcio PRG della zona in questione e relative NTA*), si può riscontrare che le Particelle costituenti il presente Lotto ricadono in un' area avente destinazione urbanistica di "Zona residenziale di Espansione", regolata dall'Articolo 19 delle N.T.A..

È stata stipulata in data 04/08/2003 una convenzione di attuazione dell'Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza, tra il Comune di Macerata e la società fallita.

Sulle Particelle 728-730 del Foglio 29, che saranno oggetto di vendita nel presente Lotto, nell'occasione verrà imposta la "Servitù di passaggio, pedonale e carrabile" a favore degli aventi



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

diritto all'accesso al parcheggio privato, in modo da permettere l'accesso al parcheggio dalla viabilità pubblica di Via dell'Acquedotto.

Allo stato attuale dei luoghi le Particelle 728-730 risultano essere già ricoperte dal manto stradale ed utilizzate come passaggio dai proprietari dei subalterni di cui si compone il parcheggio censito alla Particelle 733 e realizzato dalla Ditta fallita.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 219.500,00

Offerta minima euro 164.437,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 3 (B6)

Diritto di piena proprietà su **area urbana** della superficie catastale di 150,00 metri quadri, sita in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, con accesso da Via dell'Acquedotto. Il lotto consiste in un'area di sosta ubicata precisamente nella zona residenziale di recente espansione, in prossimità dei vicini fabbricati.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Tale parcheggio ha una pavimentazione in tappetino di conglomerato bituminoso ed è separato dalla zona centrale a verde privato dai cordoli prefabbricati in cemento.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via dell'Acquedotto snc:

- al foglio 29 mappale 733 sub 16, categoria Area Urbana, consistenza 150 mq., piano T;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'esame del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 10 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto ricade in un' area avente destinazione urbanistica di "Zona a verde privato", regolata dall' Articolo 49 delle N.T.A.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto depositato sia al Comune che al Catasto. Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 15.100,00

Offerta minima euro 11.325,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 4 (B7)

Diritto di piena proprietà su **area urbana** della superficie catastale di 375,00 metri quadri, sita in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, in prossimità di Via Dell'Acquedotto.



Il lotto consiste in un'area a verde privato inserita al centro di un ampio parcheggio esterno privato, posto nelle vicinanze di fabbricati condominiali. Tale area è semplicemente a prato e priva di arbusti.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via dell'Acquedotto snc:

- **al foglio 29 mappale 733 sub 18**, categoria Area Urbana, consistenza 375 mq., piano T;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'esame del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 10 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto ricade in un'area avente destinazione urbanistica di "Zona a verde privato", regolata dall'Articolo 49 delle N.T.A.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto depositato sia al Comune che al Catasto. Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 7.250,00

Offerta minima euro 5.437,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 250,00

LOTTO 5 (B8)

Diritto di piena proprietà su **area urbana** della superficie catastale di 75,00 metri quadri, sita in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, nei pressi di Via dell'Acquedotto.

Il lotto consiste in un'area di sosta ubicata precisamente nella zona residenziale di recente espansione, in prossimità dei vicini fabbricati.



Tale parcheggio ha una pavimentazione in tappetino di conglomerato bituminoso ed è separato dalla zona centrale a verde privato dai cordoli prefabbricati in cemento.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via dell'Acquedotto snc:

- **al foglio 29 mappale 733 sub 33**, categoria Area Urbana, consistenza 75 mq., piano T;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'esame del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 10 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto ricade in un' area avente destinazione urbanistica di "Zona a verde privato", regolata dall' Articolo 49 delle N.T.A.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto depositato sia al Comune che al Catasto. Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 7.250,00

Offerta minima euro 5.437,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 250,00

LOTTO 6 (B11)

Diritto di piena proprietà su **magazzino** della superficie catastale di 13,00 metri quadri, posto al piano interrato di un complesso residenziale sito in Località Villa Potenza del Comune di Macerata, Via Giovanni Palatucci n.58.

Il fabbricato che ricomprende il magazzino è composto da un unico corpo di fabbrica caratterizzato da due piani fuori



terra, e da un piano interrato contenente le unità immobiliari adibite a magazzini e ad autorimesse.

Al magazzino si accede sia dalla rampa carrabile, che dai corpi scala condominiali, attraverso una porta metallica verniciata, completa di serratura e maniglia in plastica.

La pavimentazione del locale risulta essere in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate.



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

La parete esposta a Sud-Est presenta delle vistose macchie di umidità, appena percepibili anche sul soffitto.

Il locale è dotato di un infisso in corrispondenza di una bocca di lupo ed è presente l'impianto elettrico.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Giovanni Palatucci snc:

- **al foglio 29 mappale 763 sub 27**, zona cens. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale 14 mq., rendita euro 22,16 piano S1;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

dall'esame del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (*v. Allegato 12 – Stralcio PRG e NTA relativo all'area in cui ricade il fabbricato*), si può riscontrare che la Particella a cui appartiene il presente Lotto B11 ricade in un' area avente destinazione urbanistica di "Zona residenziale di Espansione", regolata dall' Articolo 19 delle N.T.A..

Il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene all' "Intervento Pilota Pubblico/Privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza".

Si è potuta verificare la conformità dello stato attuale dell'immobile alla situazione edilizio urbanistica.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto depositato sia al Comune sia al catasto; inoltre, il locale risulta dotato di Certificato di Agibilità.

Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 2.250,00

Offerta minima euro 1.687,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 100,00

LOTTO 7 (C1)

Diritto di piena proprietà su **terreni edificabili** della superficie catastale complessiva di 716,00 metri quadri, siti in Località Fonte Maggiore del Comune di Macerata, nelle adiacenze del centro storico del Comune di Macerata, e più precisamente a Nord dello stesso, al di sotto delle Mura storiche.



Entrambe le Particelle consistono in un terreno in declivio, privo di alberature di ogni tipo ed attualmente non coltivato.

Una parte della superficie complessiva, pari a 612,0 metri quadri, rientra nell' "*Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata di progetto denominato PCL14*", in cui potrà essere realizzata una volumetria di 706,25 mc.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Macerata:

- **al foglio 56 mappale 1650**, qualità Area Urbana, superficie 00.04.19 ha;

- **al foglio 56 mappale 1651**, qualità Area Urbana, superficie 00.02.97 ha.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

la particella 1651, avente una Superficie Catastale pari a 297 mq, ricade interamente nella "*Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL 14*".



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

La particella 1650, avente una Superficie Catastale pari a 419 mq, risulta ricadere in parte (mq 357) nella "Zona Residenziale di Espansione, Prescrizione particolare PCL 14" ed in minor parte (mq 62) nella "Zona di Recupero".

Inoltre, si attribuisce anche una minima superficie, ipotizzabile nel 10% dell'estensione della Particella 1650 (mq 42), alla "Zona di Risanamento e Ristrutturazione".

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 52.000,00

Offerta minima euro 39.000,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.000,00

LOTTO 8 (C2)

Diritto di piena proprietà su **box auto** della superficie catastale di 50,00 metri quadri, posto al piano primo sottostrada di un edificio residenziale, nel Comune di Macerata, in Via Fonte Maggiore n. 75.





Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

Il garage è raggiungibile mediante la rampa di accesso carrabile chiusa con una sbarra automatizzata, o attraverso la scala interna al condominio.

Il piano interrato dove sono situati i garage è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione.

L'unità immobiliare presenta mattonelle in gres di colore grigio e porta basculante di metallo; inoltre, risulta dotata di un vano interno destinato a cantina e di una finestra a bocca di lupo. È presente l'impianto elettrico.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fonte Maggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 63**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 49 mq., superficie catastale 50 mq., rendita euro 174,61, piano S1;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: *"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."*

L'immobile ricade in zona Residenziale in piano di recupero Z1. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 4-12-13-16 delle NTA del PRG adottato.

Dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico l'immobile risulta conforme.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 18.000,00

Offerta minima euro 13.500,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

LOTTO 9 (C3)

Diritto di piena proprietà su **box auto** della superficie catastale di 48,00 metri quadri, posto al piano primo sottostrada di un edificio residenziale, nel Comune di Macerata, in Via Fonte Maggiore n. 75.



Il garage è raggiungibile mediante la rampa di accesso carrabile chiusa con una sbarra automatizzata, o attraverso la scala interna al condominio. Il piano interrato dove sono situati i garage è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione.

L'unità immobiliare presenta mattonelle in gres di colore grigio e porta basculante di metallo; inoltre, risulta dotata di un vano interno destinato a cantina e di una finestra a bocca di lupo. È presente l'impianto elettrico.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fonte Maggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 64**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 43 mq., superficie catastale 48 mq., rendita euro 153,23, piano S1;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: *"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."*

L'immobile ricade in zona Residenziale in piano di recupero Z1. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 4-12-13-16 delle NTA del PRG adottato.

Dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico l'immobile risulta conforme.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 17.280,00

Offerta minima euro 12.960,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 10 (C4)

Diritto di piena proprietà su **box auto** della superficie catastale di 33,00 metri quadri, posto al piano primo sottostrada di un edificio residenziale, nel Comune di Macerata, in Via Fonte Maggiore n. 75.

Il garage è raggiungibile mediante la rampa di accesso



carrabile chiusa con una sbarra automatizzata, o attraverso la scala interna al condominio.

Il piano interrato dove sono situati i garage è dotato di impianto elettrico a garantire l'illuminazione.

L'unità immobiliare presenta mattonelle in gres di colore grigio e porta basculante di metallo; inoltre, risulta dotata di un vano interno destinato a cantina e di una finestra a bocca di lupo. È presente l'impianto elettrico.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fonte Maggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 65**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 31 mq., superficie catastale 33 mq., rendita euro 110,47, piano S1;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: *"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."*

L'immobile ricade in zona Residenziale in piano di recupero Z1. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 4-12-13-16 delle NTA del PRG adottato.

Dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico l'immobile risulta conforme.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 11.880,00

Offerta minima euro 8.910,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

LOTTO 11 (C7)

Diritto di piena proprietà su **magazzino** della superficie catastale di 74,00 metri quadri, con annessa un'**area urbana** di 25,00 metri quadri, posto al piano terra di un complesso residenziale sito in Via Fonte Maggiore n. 49 del Comune di Macerata, nelle adiacenze del centro storico.



Il fabbricato che ricomprende il magazzino è composto da tre porzioni, ciascuna di due piani fuori terra, unite tra di loro da un unico piano seminterrato.

L'ingresso principale, su Via Fonte Maggiore, è dotato di cancello pedonale comune a diversi numeri civici e conduce ad un percorso pedonale condominiale che serve le unità al piano terra, tra cui il magazzino.



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

In adiacenza al percorso condominiale è ubicata l'area urbana prima adibita ad aiuola, ora pavimentata.

Proseguendo lungo il percorso condominiale, si giunge ad una scalinata condominiale che conduce ad un'area comune dove è situato l'ingresso al magazzino. Quest'ultimo è caratterizzato da una grande vetrina con telaio in alluminio. Internamente, l'immobile è composto da un ampio locale principale, ben illuminato dalla vetrina e da due finestre a vasistas, oltre ad un bagno finestrato con annesso anti-bagno.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fontemaggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 87**, zona cens. 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 62 mq., superficie catastale 74 mq., rendita euro 188,92, piano T;
- **al foglio 56 mappale 300 sub 101**, categoria Area Urbana, consistenza 25 mq., piano T;
- **al foglio 56 mappale 300 sub 6**, B.C.N.C. (scala PT PS1 – percorso pedonale PT);
- **al foglio 56 mappale 300 sub 148**, B.C.N.C. (percorso pedonale PT).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

l'area in cui insiste l'immobile ricade nella "Zona di recupero Z1" e nella "Zona residenziale di risanamento e ristrutturazione". Pertanto il fabbricato è sottoposto agli Artt. 4 e 16 delle N.T.A..

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: *"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."*

In sede di sopralluogo è stata controllata la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto. Sulla base di tale controllo, si ritiene che lo stato attuale dell'immobile in è



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

conforme a quanto depositato al Catasto e pertanto, debba considerarsi conforme anche alla situazione edilizio - urbanistica.

Inoltre si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 300 del F. 56 del N.C.E.U. del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato "Residence Fonte Maggiore".

Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 36.300,00

Offerta minima euro 27.225,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.000,00

LOTTO 12 (C9 - C10)

Diritto di piena proprietà su **n. 2 posti auto scoperti** della superficie catastale rispettivamente di 24,00 metri quadri e 13 metri quadri, facenti parte di un complesso residenziale sito in Via Fonte Maggiore n. 73/75 del Comune di Macerata, nelle adiacenze del centro storico.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

I posti auto insistono sulla corte esterna del complesso, che si sviluppa al piano seminterrato, alla quale si accede mediante barriera a sollevamento automatico, e presentano pavimentazione in tappetino bituminoso.

Dati catastali:

censiti al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fontemaggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 142**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq., superficie catastale 24 mq., rendita euro 22,31, piano S1;
- **al foglio 56 mappale 300 sub 143**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale 13 mq., rendita euro 12,09, piano S1;
- **al foglio 56 mappale 300 sub 5**, B.C.N.C. (rampa accesso garage - corsia manovra PS1-ING PT);
- **al foglio 56 mappale 300 sub 134**, B.C.N.C. (corte);
- **al foglio 56 mappale 300 sub 135**, B.C.N.C. (corte).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

l'area in cui insiste l'immobile ricade nella "Zona di recupero Z1" e nella "Zona residenziale di risanamento e ristrutturazione". Pertanto il fabbricato è sottoposto agli Artt. 4 e 16 delle N.T.A..

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: *"l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."*

In sede di sopralluogo è stata controllata la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto. Sulla base di tale controllo, si ritiene che lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto depositato al Catasto e pertanto, debba considerarsi conforme anche alla situazione edilizio - urbanistica.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Inoltre si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 300 del F. 56 del N.C.E.U. del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato "Residence Fonte Maggiore".

Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 5.850,00

Offerta minima euro 4.387,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 250,00

LOTTO 13 (C11)

Diritto di piena proprietà su **magazzino** della superficie catastale di 59,00 metri quadri, posto al piano terra, ma di fatto da considerare al piano seminterrato, di un complesso residenziale sito in Via Fonte Maggiore n. 33 del Comune di Macerata, nelle adiacenze del centro storico.





Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

Il fabbricato che ricomprende il magazzino è composto da tre porzioni, ciascuna di due piani fuori terra, unite tra di loro da un unico piano seminterrato.

In adiacenza al civico 33 di Via Fontemaggiore, dove dovrebbe trovarsi l'accesso al magazzino, è presente invece un muretto di circa 40 cm di altezza, sormontato da una ringhiera metallica tagliata e fissata con nastro adesivo. Questo impedisce l'accesso sia allo spazio esterno esclusivo dell'immobile che all'immobile stesso.

Lo spazio esterno di pertinenza esclusiva dell'immobile, pavimentato e rifinito con battiscopa in piastrelle, è in gran parte occupato da una scalinata composta da due rampe.

In fondo alla scalinata insiste il portone in ferro di accesso al magazzino, visibilmente ossidato.

L'unità immobiliare è un unico locale che necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Macerata, Via Fontemaggiore snc:

- **al foglio 56 mappale 300 sub 145**, zona cens. 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 49 mq., superficie catastale 59 mq., rendita euro 108,82, piano T;
- **al foglio 56 mappale 300 sub 5**, B.C.N.C. (rampa accesso garage - corsia manovra PS1-ING PT);
- **al foglio 56 mappale 300 sub 1104**, B.C.N.C. (corte PT-P1).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

l'area in cui insiste l'immobile ricade nella "Zona di recupero Z1" e nella "Zona residenziale di risanamento e ristrutturazione". Pertanto il fabbricato è sottoposto agli Artt. 4 e 16 delle N.T.A..

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso il comune di Macerata riguardante la pratica n. 6183 inerente i beni in oggetto, il Comune rappresenta che: "l'archivio è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che la pratica riferita all'immobile di che trattasi (via Fonte Maggiore) di cui alla pos. n. 6183 contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Di



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

conseguenza non è possibile effettuare la consultazione di tali atti, né estrarne copia, né rilasciare certificazioni o attestazioni di dati in possesso dell'ufficio."

In sede di sopralluogo è stata controllata la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto. Sulla base di tale controllo, si ritiene che lo stato attuale dell'immobile in è conforme a quanto depositato al Catasto e pertanto, debba considerarsi conforme anche alla situazione edilizio - urbanistica.

Inoltre si precisa che l'intero complesso residenziale, censito alla Particella 300 del F. 56 del N.C.E.U. del Comune di Macerata, si è costituito in un Condominio denominato "Residence Fonte Maggiore".

Per i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 11.650,00

Offerta minima euro 8.737,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 14 (D)

Diritto di piena proprietà su **terreno edificabile** della superficie catastale complessiva di 1.200,00 metri quadri, sito in Località Le Vergini del Comune di Macerata, nei pressi del Dipartimento di Scienze della Formazione dell'Università di Macerata.



La Particella 401 ha un'estensione di 1.151,00 metri quadri, in gran parte occupata da un piazzale brecciato e parzialmente da una scarpata con sterpaglie e alberi di basso fusto. Tale particella ricade in parte (95 mq) nella "Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2" e per la restante parte (1.056 mq) nella "Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1". Questo terreno è un "fondo intercluso" poiché privo di accesso diretto alla via pubblica.

Le Particelle 508 e 509, di dimensioni ridotte (34 mq e 15 mq), costeggiano Via Giovanni Falcone e ricadono interamente nella "Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2".

La porzione ricadente in "Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 1", di superficie pari a 1.056,00 metri quadri, possiede una capacità edificatoria di 1.584,00 metri cubi; pertanto, con la potenzialità edificatoria di detto terreno, potrà essere realizzata una residenza che potrebbe avere una superficie complessiva di 528,00 metri quadri da distribuire su due piani.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Macerata:

- **al foglio 80 mappale 401**, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie 00.11.51 ha, R.D. euro 5,94, R.A. euro 6,84;
- **al foglio 80 mappale 508**, qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, superficie 00.00.34 ha, R.D. euro 0,37, R.A. euro 0,26;
- **al foglio 80 mappale 509**, qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, superficie 00.00.15 ha, R.D. euro 0,167, R.A. euro 0,12.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

- l'area identificata in Catasto al F. 80 con porzione della Particella 401 e con le Particelle 508 e 509, ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, di progetto, con prescrizioni particolari, relativo a "*Zona Residenziale di Espansione, Sottozona 2*", denominato "*PL12*", regolato dagli Articoli 1 - 3 - 5 - 6 - 7 - 13 - 19 - 49 - 55 - 60 delle Norme Tecniche di Attuazione; la sigla "*PL12*" identifica la lottizzazione residenziale in Località "Le Vergini;

- l'area identificata in Catasto al F. 80 con porzione della Particella 401, e indicata come "*Zona Residenziale di Completamento, Sottozona 1*", con prescrizione particolare "*Nmt02*", regolata dagli Articoli 1 - 3 - 8 - 12 - 13 - 15 - 18 - 60 - 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sulle tavole della "*Variante parziale al Piano Regolatore Generale*", in vigore dal 03/05/2018, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Qualora all'interno dell'immobile dovesse essere presente materiale di nessun valore commerciale, lo sgombero e lo smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 92.200,00

Offerta minima euro 69.150,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparendo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa – e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell’offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell’offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa – e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell’offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell’avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa – e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell’offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell’attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa – e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell’offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall’ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.ivgmarche.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **(mercoledì) 9 aprile 2025** a partire dalle **ore 15:30**, presso la sede dell'Istituto vendite giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste.

Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, ovvero pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima ammissibile, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio – e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno – può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita 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.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti,



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 4%; da euro 150.000,01 ad euro 500.000,00 il 3%; da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00 il 2%; oltre 1.000.000,01 l'1% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario a lotto nella seguente misura:

- euro 500,00 oltre iva di legge, per aggiudicazioni fino ad euro 15.000,00;
- euro 1.500,00 oltre iva di legge, per aggiudicazioni oltre ad euro 15.000,01.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.



Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Procedure Concorsuali

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Ascoli Piceno.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.ivgmarche.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno altri due portali indicati dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ascoli Piceno, 29 gennaio 2025

Il curatore del fallimento

Dottor Giorgio Marilungo

Allegati:

- condizioni generali di vendita;
- modello di presentazione offerta (cartacea).

³ *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.*