

TRIBUNALE DI MACERATA
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 19/25

Giudice Delegato: **Dott.ssa Filomena di Gennaro**

Curatore: **Dott. Fabrizio Lambertucci**

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA CON GARA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Lambertucci Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 19/25

AVVISA

che per mezzo del soggetto specializzato alla vendita Marche Servizi Giudiziari srl (indicato nel presente regolamento anche come MSG)

IL GIORNO 7 OTTOBRE 2025 DALLE ORE 10:00

presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl, sita in Macerata via Roma 151/C, si procederà alla valutazione delle offerte per la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Dei seguenti Lotti immobiliari, con gara in caso di più offerenti:

Lotto 1:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su complessivi nove **LOCALI COMMERCIALI allo stato grezzo e dodici POSTI AUTO COPERTI, oltre un LOCALE CANTINA**. Gli immobili sono posti al piano primo e al piano seminterrato di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale/direzionale) i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2014, situato nel Comune di Potenza Picena (MC) in Via Nelson Mandela.

I nove locali commerciali, per una superficie commerciale complessiva **di 1.514,50 mq**, si presentano allo stato grezzo, privi di finiture interne (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature) e di impianti tecnologici completi, fatta eccezione per alcune canalizzazioni elettriche; alcuni presentano anche canalizzazioni idriche, di scarico ed il massetto. Gli ingressi sono dotati di vetrine e infissi esterni in PVC. Le unità commerciali non presentano suddivisioni murarie interne tra i singoli locali, e due di essi sono dotati di terrazzo lungo la parete perimetrale a nord.

Completano il lotto complessivo **dodici posti auto coperti** e un **locale cantina**, della superficie commerciale quest'ultimo di 41,00 mq, tutti situati al piano seminterrato del medesimo edificio.

Riferimenti Catastali:



- **Locali Commerciali (Cat. F/3):** N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena, Foglio n. 42, Particella 1101, Subalterni 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118 e 159.
- **Posti Auto (Cat. C/6, Cl. 4, consistenza 12-14 mq):** N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena, Foglio n. 42, Particella 1101, Subalterni 81, 82, 83, 86, 87, 88, 89, 93, 95, 96, 97 e 98.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 1.800.973,10 (diconsi Euro unmilioneottocentomilanovecentosettantatre/10)
Rilancio minimo: € 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 10:00

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 2:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile adibito a **STUDIO** posto al piano primo di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale/direzionale), i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2014, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela. L'immobile, della superficie commerciale pari a 49,00 mq, nell'anno 2016 è stato oggetto di lavori che hanno consentito di variare la destinazione d'uso e terminare le finiture interne. Il locale è composto da due stanze, adibite ad ufficio, un archivio ed un bagno cieco. L'immobile è termoa autonomo con impianto di riscaldamento/raffrescamento realizzato con pompe di calore ed inoltre è presente l'impianto di ventilazione meccanica. Lo stesso è dotato di infissi esterni in PVC. Il lotto è composto altresì da un **POSTO AUTO COPERTO** situato al piano seminterrato del medesimo edificio. Il locale è censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1101 sub 158 cat. A/10 cl. 1 3 vani mentre il posto auto è censito con il sub 80 cat. C/6 di cl. 4 consistenza 12,00 mq.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 76.902,00 (diconsi euro settantaseimilanovecentodue/00)
Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro Mille/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 10:15

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 3:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un **LOCALE GARAGE** posto al piano seminterrato di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale/direzionale), i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2014, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela. L'immobile, della superficie commerciale pari a 20,00 mq è composto da un unico vano dotato di serranda basculante in lamiera di colore bianco. La sua altezza interna è pari a 3,05 ml. Il locale è censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1101 sub 17 cat. C/6 cl. 4.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 14.980,00 (diconsi euro quattordicimilanovecentootanta/00)



Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro Mille/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 10:30

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 4:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un **APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE**, allo stato grezzo posto al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2020, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela n. 56. L'immobile, della superficie commerciale pari a 86,50 mq, presenta le divisioni interne realizzate con muri in cartongesso (a doppia lastra) non rifiniti. Risultano presenti le sole canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e di scarico. Sono presenti altresì gli intonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni ed il pre-massetto. Gli infissi esterni sono assenti, presenti le sole tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona cucina/soggiorno dotato di ampio accesso ad un terrazzo presente sulla facciata est, disimpegno, n. 2 stanze da letto e n. due bagni di cui uno cieco. Il lotto è composto altresì da un **POSTO AUTO SCOPERTO** situato al piano terra, fronte strada, e da un **LOCALE CANTINA** della superficie commerciale pari a 11,00 mq al piano seminterrato. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1233 sub 63 cat. F/3 mentre il posto auto è censito con il sub 14 cat. C/6 di cl. 1 consistenza 13,00 mq ed il locale cantina con il sub. 45 cat. C/2 cl. 3.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 148.342,60 (diconsi euro centoquarantottomilatrecentoquarantadue/60)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro Tremila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 10:45

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 5:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un **APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE**, allo stato grezzo, con corte esclusiva di 60 mq, posto al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2020, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela n. 56. L'immobile, della superficie commerciale pari a 84,00 mq., presenta le divisioni interne realizzate con muri in cartongesso (a doppia lastra) chiusi esclusivamente da un lato per permettere successivamente il passaggio dei vari impianti. Risultano presenti le sole canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici (con passaggio dei fili presenti) e di scarico. Sono presenti altresì gli intonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni. Assenti sia il premassetto, da realizzare per alloggiare il futuro impianto di riscaldamento a pavimento, e sia gli infissi esterni. Presenti esclusivamente le tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona cucina/soggiorno dotato di accesso alla corte esterna esclusiva, posta sulla facciata ovest dell'edificio, disimpegno, n. 2 stanze da letto ed un bagno dotato di finestratura. Il lotto è composto altresì da un **POSTO AUTO SCOPERTO** situato al piano terra, fronte strada, e da un **LOCALE GARAGE** della superficie commerciale pari 19,00 mq al piano seminterrato sprovvisto di serranda basculante. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune



di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1233 sub 64/82 cat. F/3 mentre il posto auto è censito con il sub 12 cat. C/6 di cl. 1 consistenza 13,00 mq ed il locale garage con il sub. 43 cat. C/6 cl. 4.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 174.045,00 (diconsi euro centosettantaquattromilaquarantacinque/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro Tremila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 11:00

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 6:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un **APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE**, allo stato grezzo, posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale, i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2020, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela n. 56. L'immobile, della superficie commerciale pari a 89,50 mq, non presenta alcuna divisione interna. Sono presenti gli impianti idrici, elettrici (con solo passaggio dei fili) e di scarico. Sono presenti altresì gli intonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni. Assente il premassetto da realizzare per alloggiare il futuro impianto di riscaldamento a pavimento. Assenti gli infissi esterni, presenti esclusivamente le tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona soggiorno, dotato di accesso ad un terrazzo posto sulla facciata est, cucina, disimpegno, n. 2 stanze da letto ed un bagno dotato di finestratura. Il lotto è composto altresì da un **LOCALE GARAGE**, della superficie commerciale pari a 17,00 mq, al piano seminterrato provvisto di serranda basculante. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1233 sub 70 cat. F/3 mentre il locale garage con il sub. 49 cat. C/6 cl. 4.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 160.854,00 (diconsi euro centosessantamilaottocentocinquantaquattro/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro Tremila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 11:15

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 7:

- Diritti di proprietà superficiaria pari ad 1/1 su due **AREE URBANE con destinazione urbanistica a verde pubblico**, delle superficie commerciale complessiva pari a 2395 mq;
- diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di **UN'AREA URBANA a vocazione edificatoria mista** (residenziale, residenziale convenzionata, commerciale/direzionale) di 7260 mq, avente un volume max realizzabile pari a **30.300,00 mc**;
- diritti di proprietà per l'area pari ad 1/1 di **un'AREA URBANA destinata a verde pubblico**, della superficie pari a 195 mq; diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su un'AREA URBANA con destinazione urbanistica **a vocazione edificatoria** (commerciale/direzionale) di 85 mq, avente un volume max realizzabile pari a **500,00 mc**;
- diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su un'AREA URBANA con destinazione urbanistica **a vocazione edificatoria** (residenziale/commerciale/direzionale) di 7600 mq, avente un volume max realizzabile pari a **29225,79 mc**.



Tutte le aree in oggetto sono ubicate nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela e ricadono all'interno di un piano particolareggiato attuativo di iniziativa privata denominato "PP3" area B5 - sottozona B5.2 – denominata "ex ceramica". Attualmente l'intera area si presenta come un lotto avente al suo interno due grandi cumuli di terra ricoperti da un telo bianco impermeabile ricoperto quest'ultimo da vegetazione spontanea, delimitato da marciapiedi e da pannelli osb verniciati di colore bianco per non permettere l'accesso agli stessi. Si precisa che tali aree dovranno subire un intervento di bonifica. Per quanto riguarda la particella 1022 la stessa risulta essere stata inglobata nel perimetro del lotto n. 3.

Per i riferimenti catastali, le aree verranno elencate seguendo l'ordine della descrizione: le due aree urbane destinate a verde pubblico sono censite al C.T. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 1014 e 1015; l'area urbana a vocazione edificatoria mista è censita con la particella n. 1023; l'area urbana destinata a verde con la particella n. 1022; l'area urbana a vocazione edificatoria commerciale/direzionale è censita con la particella 950 ed infine l'area urbana a vocazione edificatoria mista è censita con la particella 1008.

Diritto reale: vedi descrizione

Prezzo base d'asta: € 2.095.500,33 (diconsi euro duemilioninovantacinquemilacinquecento/33)

Rilancio minimo: € 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 11:30

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

LOTTO 8:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su due **AREE URBANE**, di cui una con destinazione urbanistica **a verde pubblico**, delle superficie commerciale complessiva pari a 72 mq e **l'altra a vocazione edificatoria** (residenziale) di 1040 mq, avente un **volume max realizzabile pari a 3.000,00 mc**, site nel Comune di Potenza Picena (MC) via Nelson Mandela ricadenti all'interno di un piano particolareggiato attuativo di iniziativa privata denominato "PP3" area B5 - sottozona B5.2 – denominata "ex ceramica". Attualmente l'area si presenta come un lotto pianeggiante con soprassuolo di tipo erboso delimitato ad ovest da marciapiedi mentre a nord, sud ed est dalle recinzioni dei lotti limitrofi edificati. Si precisa che tale lotto NON dovrà subire un intervento di bonifica dell'area in quanto è già stato bonificato.

L'area urbana destinata a verde pubblico è censita al C.T. del Comune di Potenza Picena al foglio n. 42 particella 962 mentre l'area urbana a vocazione edificatoria è censita con la particella n. 959.

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari a 1/1 della proprietà

Prezzo base d'asta: € 240.000,00 (diconsi euro un milione duecentoquarantamila/00)

Rilancio minimo: € 30.000,00 (Euro trentamila/00)

ORA DI INIZIO ESAME BUSTE: h. 11:45

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle buste

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per approfondimenti circa la situazione urbanistica edilizia e per ulteriori informazioni non contenute nel presente avviso di vendita si rimanda alla relazione di stima agli atti della procedura e sue eventuali integrazioni, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a



qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.fallcoaste.it, www.msgfallco.it o presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare Marche Servizi Giudiziari srl ai seguenti recapiti:

telefono: 0733 522205

e - mail: info@msg.srl

pec: marcheserviziagiudiziari@legalmail.it

E' possibile visionare i Lotti, senza impegno alcuno, previo appuntamento con MSG, da contattare ai recapiti sopra indicati. Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e Marche Servizi Giudiziari srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

Gli immobili saranno posti in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 2° comma CCII, attraverso gara telematica sincrona mista.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) IN FORMA CARTACEA

Le offerte dovranno essere presentate nell'orario 09:00 – 12:00 dal lunedì al venerdì, o previo appuntamento telefonico, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 6 OTTOBRE 2025** presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, con le seguenti modalità:

- inserite in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) e al cui esterno deve essere indicata data della vendita, ora della vendita e numero del lotto;
- la busta di cui sopra deve essere inserita in una seconda busta chiusa, al cui esterno deve essere indicata solo la data della vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base del lotto indicato nell'offerta e se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato. Per la presente asta è espressamente esclusa la possibilità di cui all'art. 216, comma 7 CCII di presentare offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base stabilito per ciascun Lotto.

Deve essere presentata un'offerta separata per ogni lotto.

All'esterno della **seconda** busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

All'interno della **prima** busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta di acquisto** con cui l'interessato manifesta l'intenzione irrevocabile di voler acquistare il bene posto in vendita, munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

> **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'adunanza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall' art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di



comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;

> **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere allegato il certificato CCIAA e/o Visura camerale aggiornati (non più di 60 giorni), dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta

> **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

> **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;

> **il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese**, che non potrà in ogni caso essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione (limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso);

> **l'indirizzo di posta elettronica certificata o l'indirizzo di residenza** presso il quale dichiara di voler ricevere tutte le eventuali comunicazioni inerenti al presente avviso di vendita; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

> **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) **Assegno circolare non trasferibile** intestato a: " *Liquidazione Giudiziale n. 19/25 Tribunale di Macerata*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della Procedura.

c) **Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente in corso di validità.

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito www.fallcoaste.it

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 6 OTTOBRE 2025** in via telematica, tramite compilazione del modulo web "offerta telematica" raggiungibile tramite il bottone "iscriviti alla vendita" posto all'interno della scheda del lotto di interesse nel portale www.fallcoaste.it. Il modulo web "offerta telematica" è messo a disposizione degli offerenti dal Ministero della Giustizia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. In calce al bottone "iscriviti alla vendita" vi sono i link per il manuale di istruzioni e il video tutorial sulla compilazione del modulo.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica devono redigere l'offerta sul modulo predisposto dal Ministero della Giustizia attraverso il pulsante "iscriviti alla vendita", presente all'interno della scheda del bene nel portale www.fallcoaste.it.



Per la compilazione del modulo di offerta gli interessati potranno seguire le istruzioni presenti nel "manuale utente" che si trova all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Terminata la compilazione del modulo di offerta si dovrà procedere all'invio dell'offerta a mezzo Posta Elettronica Certificata entro il "termine di presentazione delle offerte", seguendo quanto indicato nel "manuale utente".

Il modulo di offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta irrevocabile di acquisto;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, versata mediante bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IBAN IT16G0344003006000000206200** intestato a Marche Servizi Giudiziari srl, indicando come causale “versamento cauzione” Con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:

- il bonifico dovrà pervenire presso il conto indicato nel presente avviso di vendita entro il giorno antecedente la gara. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di **nullità dell'offerta**;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n° di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre nella busta telematica andrà allegato il certificato CCIAA e/o Visura Camerale aggiornati (non più di 60 giorni), dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita. Per la presente asta è espressamente esclusa la possibilità di cui all'art. 216, comma 7 CCII di presentare offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base stabilito per ciascun Lotto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 dal Portale stesso in modo segreto.



IN OGNI CASO:

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **L'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se sarà inferiore al valore del prezzo base sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

APERTURA ED ESAME DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, sia di quelle presentate telematicamente, che di quelle cartacee, avverrà il giorno

7 OTTOBRE 2025 dalle ore 10:00 presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C.

In caso di pluralità di offerte valide, una volta concluso l'esame delle buste si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

a) Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi al portale www.fallcoaste.it, procedendo come descritto all'interno del portale o, nel caso in cui l'offerta sia stata presentata con modalità cartacea, presenziare all'adunanza fissata per l'apertura delle buste.

b) Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211 o Marche Servizi Giudiziari all'indirizzo info@msg.srl oppure al numero 0733 522205 oppure recarsi presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, dal lunedì al venerdì negli orari 09:00 – 12:00.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURE DELLE BUSTE

Il giorno **7 OTTOBRE 2025 dalle ore 10:00** presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza di personale MSG e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in via analogica;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visualizzazione delle operazioni, sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti presso la sede;



A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte da MSG che ne controllerà la regolarità.

Per ciascun Lotto si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA** uguale o superiore al prezzo base si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 217 1° comma CCII.;
- **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente o all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 217 1° comma CCII.;

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente e, in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il gestore della vendita allestisce e visualizza sul portale www.fallcoaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al personale di MSG. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

In ipotesi di aggiudicazione degli immobili sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo, sarà effettuata davanti al Notaio incaricato che verrà designato dal Curatore.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

Il Curatore e/o l'Ausiliario provvederanno a trasmettere all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita dei Lotti oggetto del presente avviso è soggetta ad IVA come per legge.

Il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in un'unica soluzione, con vaglia o assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Curatore, seguendo le istruzioni comunicate dal Curatore e/o da MSG, entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.



Il compenso del Notaio e le spese di registrazione relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili e gli altri costi (imposte, tasse, ecc), sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita, pari al 3% del prezzo di aggiudicazione (compenso soggetto ad IVA di legge) oltre ad € 300,00 (oltre iva) a titolo di rimborso forfettario delle spese, con bonifico bancario da effettuarsi entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque non oltre il giorno fissato per il rogito notarile.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso soggetta al parere del Curatore e del Giudice Delegato. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, cancellate ex art. 217 comma 2 CCII, con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita, con spese a carico dell'Aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Macerata.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

Macerata, 17/07/2025

Il Curatore

Dott. Fabrizio Lambertucci

