



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 e ss. C.C.I.I.

DI CUI AL D.Lgs. n. 14/2019

R.G. PU N. 20/2023

GIUDICE DELEGATO: dott. Lorenzo Pini

LIQUIDATORE: avv. Alexandra Tamburini

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

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

La sottoscritta **avvocato Alexandra Tamburini** con studio in Pesaro – Viale della Vittoria n. 176, nella propria qualità di liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni ex art. 268 e ss. c.c.i.i. intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza ex art. 270 c.c.i.i. di cui al D.Lgs n. 14/2019, emessa dal Tribunale di Pesaro, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione controllata dei beni ex art. 268 e ss. c.c.i.i., a carico del debitore istante, nominando giudice delegato il dottor Lorenzo Pini;
- che ai sensi dell'art. 272/2 c.c.i.i. (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*), in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura, in conformità al medesimo piano approvato dagli organi della procedura;
- che il debitore istante della procedura di liquidazione risulta intestatario per il diritto di proprietà per la quota di 20/24 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 4/24 di "beni immobili" consistenti in una porzione di fabbricato a più piani e locali accessori, nonché per il diritto di proprietà per la quota di 10/24 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 2/24 di "beni immobili" consistenti in terreni agricoli, tutti i cespiti immobiliari siti nel



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

Comune di Colli al Metauro (PU), Via La Barca n. 5. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima del 09/04/2018, redatta dall'esperto stimatore, arch. Gabriele Caimano, redatta in ambito della procedura esecutiva immobiliare e acquisita dalla presente procedura liquidatoria, e nella perizia suppletiva del 12/07/2024, redatta dallo stesso arch. Gabriele Caimano, che tiene conto della divisione/frazionamento dei beni in origine pignorati, depositate presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Pesaro ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- 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, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 334.3693722 – avv. Liliana D'Alessandro;
- 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 sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 9:30

- 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 internet 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 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.

STABILISCE

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 17 dicembre 2024** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un

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. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. 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.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente 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 soggetto specializzato.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

Il bonifico bancario 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 - Liquidazione Controllata ex art. 268 ss ccii N. 20/2023 Tribunale Pesaro, Lotto Unico.

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.**

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

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso la sede dell'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro il giorno di **martedì 17 dicembre 2024 ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 334.3693722 - l.dalessandro@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 12:00 del 17 dicembre 2024**.

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.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per la quota di 20/24 e diritto di nuda proprietà per la quota di 4/24 su unità immobiliari costituite da una **porzione di fabbricato** (fronte strada) a più piani e locali accessori, della superficie commerciale totale di circa 119,00 metri quadri, nonché **diritto di proprietà per la quota di 10/24 e diritto di nuda proprietà per la quota**





Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

di 2/24 su **terreni agricoli** ubicati nei pressi della porzione del fabbricato, siti nel Comune di Colli al Metauro (PU) in Via La Barca n. 5, località Calcinelli.

Il fabbricato "colonico" è accessibile carrabilmente e pedonalmente dall'antistante Via La Barca, con ingresso principale al fabbricato dall'area pertinenziale ad est ed ingresso secondario da area pertinenziale ad ovest. L'immobile, nella sua interezza, è articolato e distribuito su più piani: al piano terra troviamo ingresso principale ad est che conduce ad una scala ad una rampa collegante il piano primo, ambienti distribuiti sui due lati della stessa scala e precisamente a destra si trova soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala, ampio locale ripostiglio, servizio igienico e disimpegno che conduce all'ingresso secondario, mentre a sinistra della scala si trovano locale magazzino e locale deposito.

L'area esterna pertinenziale presenta una superficie complessiva di circa 530,00 metri quadri compresa una "tettoia per deposito attrezzi agricoli e parcheggio autovetture".

Il piano primo, collegato al piano terra mediante la suddetta scala ad una rampa e caratterizzato dalla presenza di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio igienico alla destra della scala.

I terreni sono ubicati nei pressi della porzione di fabbricato ed accessibili dalla stessa Via La Barca che costeggia su due lati l'area terriera, presentano una superficie catastale totale pari a 22.338,00 metri quadri.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro (PU), ex Comune di Saltara, Via La Barca n. 5, al:

- **Foglio 8 particella 1403 subalterno 2**, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 119 m² - Totale escluse aree scoperte: 114 m², piano: T - 1, Rendita € 267,01; - (*abitazione*).

Parti Comuni:

- Foglio 8 particella 1403 subalterno 3, piano: T-1 - BCNC ai sub 1 e 2 per scala comune e scoperto in comune.

*Il valore del diritto di proprietà per la quota di 20/24 di tali cespiti è pari ad **euro 77.696,87;***

*Il valore del diritto di nuda proprietà per la quota di 4/24 di tali cespiti è pari ad **euro 12.431,49;***



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

censito al N.C.T. del Comune di Colli al Metauro (PU), ex Comune di Saltara, al:

- **Foglio 8 particella 117**, Qualità semin. irrig., classe 2, superficie 5.340 m², R.D. €. 114,56, R.A. €. 62,19;
- **Foglio 8 particella 119**, Qualità semin. irrig., classe 2, superficie 12.675 m², R.D. €. 48,26, R.A. €. 26,20;
- **Foglio 8 particella 120**, Qualità semin. irrig., classe 2, superficie 593 m², R.D. €. 5,36, R.A. €. 2,91;
- **Foglio 8 particella 143**, Qualità bosco ceduo, classe U, superficie 880 m², R.D. €. 0,82, R.A. €. 0,27;
- **Foglio 8 particella 182**, Qualità semin. irrig., classe 2, superficie 2.410 m², R.D. €. 21,78, R.A. €. 11,82;
- **Foglio 8 particella 253**, Porzione AA Qualità seminativo, classe 2, superficie 190 m², R.D. €. 1,23, R.A. €. 0,79 - Porzione AB Qualità canneto, classe 2, superficie 47 m², R.D. €. 0,17, R.A. €. 0,06;
- **Foglio 8 particella 778**, Porzione AA Qualità seminativo, classe 2, superficie 103 m², R.D. €. 0,66, R.A. €. 0,43 - Porzione AB Qualità canneto, classe 2, superficie 47 m², R.D. €. 0,17, R.A. €. 0,06;
- **Foglio 8 particella 779**, Qualità canneto, classe 2, superficie 53 m², R.D. €. 0,19, R.A. €. 0,07.

*Il valore del diritto di proprietà per la quota di 10/24 di tali cespiti è pari ad **euro 32.754,37**;*

*Il valore del diritto di nuda proprietà per la quota di 2/24 di tali cespiti è pari ad **euro 5.240,70**;*

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia arch. G. Caimano pag. 13**).

Riguardo alla situazione urbanistica risultano disparità/difformità tra quanto rinvenuto in loco e quanto contenuto nei grafici di cui alla pratica edilizia (C.E. n. 32/92), risultando, invece, regolarmente accatastata, con conseguente discrepanza tra atti comunali e catastali. La tettoia, destinata a rimessaggio di attrezzi agricoli e parcheggio autovetture, ubicata sul lato sud-ovest del lotto, non è riportata nei grafici di cui alla pratica edilizia predetta (C.E.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

n. 32/92), risultando, pertanto, **abusivamente realizzata e non sanabile (Vedi perizia arch. G. Caimano pag. 18).**

Il piano terra del fabbricato risulta non conforme urbanisticamente per la distribuzione degli ambienti interni, in quanto il servizio igienico non è stato realizzato nella parte sud-ovest (a sinistra della scala) ma nella parte nord-ovest (a destra della scala) così come correttamente riportato nei grafici catastali. Per effetto di questa diversa ubicazione del bagno, la destinazione del locale "cantina" non risulta rispondere al vero in quanto il locale è occupato in parte dal predetto bagno ed in parte dal disimpegno che consente di accedere al locale ripostiglio (nord) e direttamente all'area esterna pertinenziale mediante un ingresso secondario. Lo stesso piano terra, nella parte destra della scala (nord-est), presenta un locale destinato a soggiorno pranzo contrariamente alla destinazione catastale "ripostiglio" ma conforme a quanto riportato nei grafici di progetto. Il piano primo che, nel progetto agli atti del Comune, non appare interessato da lavori, è in realtà diverso rispetto ai grafici di cui al progetto a causa di una diversa distribuzione degli ambienti interni. Nella parte sinistra della scala (sud-ovest) è stato realizzato un nuovo servizio igienico, ricavando lo stesso dalla divisione della preesistente camera da letto che diviene in parte ripostiglio così come correttamente riportato nei grafici catastali. La parte destra della scala (nord) è in gran parte difforme planimetricamente (distribuzione degli ambienti) rispetto alla pratica edilizia. Infatti, risulta la presenza di un soggiorno-pranzo con angolo cottura ed un bagno così come correttamente riportato nei grafici catastali. L'ingresso alla "camera da letto 2" non avviene dal pianerottolo della scala ma dall'interno del locale soggiorno pranzo, anche in questo caso correttamente riportato nei grafici catastali.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici di cui è dotato l'immobile, gli stessi risultano privi di dichiarazioni di conformità. Il fabbricato è servito da due caldaie murali, ubicate sulla parete esterna ovest, nei pressi dell'ingresso secondario che a loro volta alimentano due distinti impianti di riscaldamento ovvero due parti distinte del fabbricato. Le predette caldaie sono alimentate a gpl con serbatoio interrato nella zona ovest dell'area esterna pertinenziale. La scala interna separa verticalmente la parte sinistra (sud) da quella destra



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

(nord), risultando ciascuna parte di fabbricato riscaldata autonomamente rispetto all'altra.
(Vd. Perizia arch. G. Caimano pag. 13/19).

Per quanto riguarda i terreni, riferiti e collegati all'antistante fabbricato colonico seppure separati da questi dalla Via La Barca, gli stessi risultano confinanti gli uni con gli altri, in modo da costituire un unico lotto. I terreni presentano una specifica caratterizzazione urbanistica, dovuta alla loro ubicazione (nei pressi del fiume Metauro ed in zona agricola) e contenuta nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e precisamente:

- zona E3: Agricola di salvaguardia ambientale sottoposta a tutela integrale e vincolo DD.MM.31/07/1985;
- zona E2: Agricola di interesse paesistico e ambientale sottoposta a tutela integrale e vincolo DD.MM.31/07/1985. **(Vd. Perizia arch. G. Caimano pag. 15)**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia arch. G. Caimano pag. 12 e relativo allegato).**

I beni sono meglio descritti 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 sito www.ivgmarche.it.

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **occupato** dal debitore e famiglia, e da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "E" come da attestato di prestazione energetica del 10/04/2018 con validità fino al 10/04/2028.

Riepilogo:

Valore del diritto di proprietà per la quota di 20/24 del fabbricato euro 77.696,87;

Valore del diritto di nuda proprietà per la quota di 4/24 del fabbricato euro 12.431,49;



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

Valore del diritto di proprietà per la quota di 10/24 dei terreni euro 32.754,37;

Valore del diritto di nuda proprietà per la quota di 2/24 dei terreni euro 5.240,70;

Prezzo base complessivo di vendita euro 128.124,00;

Offerta minima euro 96.093,00 pari al 75% del prezzo base d'asta;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

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 non inferiore **di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita**. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che 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 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 comparando presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

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, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

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.

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

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 Pesaro - Liquidazione Controllata ex art. 268 ss. c.c.i.i. N. 20/2023 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 18/12/2024.*

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.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita **di oltre 1/4 rispetto al prezzo base**;
- assegno circolare intestato alla procedura ovvero a "**Proced. ex L. 3/2012 n. 20/2023 Trib. Pesaro**" a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

se l'offerente è persona fisica:

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla gara di vendita fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenni;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è persona giuridica:

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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 (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 9:30** per il lotto unico, 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



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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.

E' 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.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il liquidatore della procedura, in Pesaro (PU), Viale della Vittoria n. 176, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, 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 e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

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

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto **non è inferiore al prezzo base di vendita in misura superiore ad 1/4**, oppure è pari o superiore al prezzo base, 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 ritenute valide, 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 suaccennata 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).



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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 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 dell'art. 217/1 c.c.i.i.) 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 liquidatore della procedura 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 dal liquidatore della procedura, 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.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore della procedura, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** 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 Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione 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 liquidatore della procedura, 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**, da parte dell'aggiudicatario, 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 liquidatore della procedura 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.

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.

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



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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:

- 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 della procedura 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 e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 275 c. 2 c.c.i.i.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, 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,



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al liquidatore della procedura entro il termine perentorio 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'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, per l'assistenza allo svolgimento delle operazioni di vendita e delle attività precedenti e successive. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa percentuale (in caso di buona riuscita della vendita) sul valore di aggiudicazione, per i diritti d'asta, di ciascun distinto lotto nella misura del 3,5% con un minimo forfettario di euro 3.500,00 oltre I.V.A. di legge. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 275 c. 2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

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 dei beni immobili 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. 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.

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 Pesaro.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore della procedura indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità 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"*;
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 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 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it -

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i. primo capoverso.



Tribunale di Pesaro
Sezione Procedure Concorsuali

www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il liquidatore della procedura 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, degli organi della procedura, prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.³.

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'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Pesaro (PU, 10 ottobre 2024)

Il liquidatore

avv. Alexandra Tamburini

Allegati:

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

³ Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro 10 giorni dal deposito di cui all'art. 216/9 c.c.i.i., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.