

TRIBUNALE DI PESARO
CONCORDATO PREVENTIVO 29/2009
LIQUIDATORE GIUDIZIALE AVV. GIOVANNI SOLAZZI
GIUDICE DELEGATO DOTT. LORENZO PINI

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Giovanni Solazzi con studio in Fano (PU) nella via Paleotta 21/C, Commissario Liquidatore del Concordato Preventivo 29/2009 del Tribunale di Pesaro,

AVVISA

che il **giorno 15 NOVEMBRE 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale www.quimmo.it, alle infradescritte condizioni:

LOTTO UNICO - ASTA 692: Complesso artigianale e palazzina uffici, comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877, ente urbano di complessivi 12485 mq, e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 473 (subalterni 11, 14, 15, 16 e 17) e particella 877 (subalterni 1, 2 e 3).

Prezzo base d'asta € 1.300.000,00 (€ unmilionetrecentomila,00)

Rilancio minimo: € 10.000,00 (€ diecimila,00)

Il compendio immobiliare è formato dai seguenti beni immobili

a) **CAPANNONE IN COMPLESSO ARTIGIANALE (UNITA' 1)**, comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 877 sub 2.

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponte, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestrate realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 2 ed è adibita a carrozzeria per auto tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno della carrozzeria si trova un locale soppalcato con destinazione a bagno e spogliatoio per le maestranze della superficie di mq. 25,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 1, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 446 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico nella parete a confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia.

L'immobile era locato alla ----- Snc, con sede in Pesaro. Il contratto è stato risolto.

La disponibilità dell'immobile è in mano alla procedura.

La liberazione dell'immobile anche coattiva dalle attrezzature e materiali residui sarà a carico dell'aggiudicatario

In ogni caso la liberazione dell'immobile anche coattiva dalle attrezzature e materiali residui sarà a carico dell'aggiudicatario

b) CAPANNONE IN COMPLESSO ARTIGIANALE (UNITA' 2), comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 877 sub 1.

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponte, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestrate realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 1 ed adibita attualmente a deposito di materiale nautico tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno si trova un bagno con antibagno e ufficio della superficie di mq. 15,00 ca. oltre ad un soppalco metallico posto lungo la parete adiacente al capannone principale della superficie di mq. 100,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 2, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e del soppalco e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico nella parete a confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia. Verrà inoltre tamponato l'attuale passaggio verso il capannone principale.

Con contratto di locazione del 6.03.2014 la ---- ha concesso detto immobile in locazione ad uso commerciale alla società ----- srl

Il contratto con ----- è risolto e la disponibilità dell'immobile in mano alla procedura.

La liberazione dell'immobile anche coattiva dalle attrezzature e materiali residui sarà a carico dell'aggiudicatario

c) CAPANNONE IN COMPLESSO ARTIGIANALE (UNITA' 3), comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 877 sub 11/parte e sub 15/parte.

Trattasi di porzione posteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per cinque. Nella prima campata verso l'esterno potrà rimanere utilizzabile il carroponete esistente. Il coperto è realizzato con lamiera metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15, una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 13,00 ed un locale deposito vernici della superficie di circa mq.40,00. Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 3, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata e degli attuali locali di servizio e verniciatura e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.

Verrà inoltre tamponata l'attuale passaggio verso le unità retrostanti 1 e 2.

Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 90,00 ca.

Con contratto di affitto in data 1.03.1996, la società ----- ha ceduto in locazione alla ----- S.n.c. (già ----- S.n.c.) un'ala dell'immobile della superficie di mq. 1000 circa con annessa serra ad uso ricovero materiali, servizi e superficie scoperta di mq. 1500 circa.

Il contratto con ----- è risolto e la disponibilità dell'immobile in mano alla procedura.

La disponibilità dell'immobile è in mano alla procedura.

La liberazione dell'immobile anche coattiva dalle attrezzature e materiali residui sarà a carico dell'aggiudicatario

d) CAPANNONE IN COMPLESSO ARTIGIANALE (UNITA' 4), comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 877 sub 11/parte e sub 15/parte.

Trattasi di porzione anteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per sei. Nella seconda campata verso l'interno potrà rimanere utilizzabile il carroponete esistente. Il coperto è realizzato con lamiera metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15,

una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 6,00, una centrale termica della superficie di mq. 11,00 ca. e più locali uffici della superficie complessiva di mq. 30,00 oltre ad un soppalco di mq. 50 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 4, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.038 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata, degli attuali locali di servizio, uffici e soppalco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto. Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi. Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 115,00 ca.

Il contratto con ----- è risolto e la disponibilità dell'immobile è in mano alla procedura.

e) CAPANNONE IN COMPLESSO ARTIGIANALE (UNITA' 5), comune di Pesaro (PU), via Toscana 5. Immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 473 e 877 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 877 sub 14 e sub 15/parte.

Il lotto in questione è composto da metà dell'opificio principale costruito nel 1971, dal tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico, dalla palazzina uffici ed antistante magazzino.

La metà dell'opificio principale era adibito ad attività cantieristiche ed ha struttura metallica costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per undici. Nelle due campate potranno rimanere utilizzabili i carriponte esistenti. Il coperto è realizzato con lamiera metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 25,00 ca., un locale ufficio della superficie di mq. 13,00 ca. oltre ad un soppalco di mq. 170 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio con vetri semplici.

La superficie vendibile di questa porzione facente parte dell'unità 5, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.906 ca.

Fa parte dell'unità 5 la porzione realizzata per ultima e rappresentata da un tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico coibentato anti condensa.

La superficie vendibile ammonta a mq. 415,00 con altezza interna da ml. 8,50 a ml.10,50 nel colmo.

La palazzina uffici fu edificata con il primo capannone ed ha una struttura portante in cemento armato del tipo a travi e pilastri con orizzontamenti di piano in latero cemento e copertura in piano.

Ha dimensioni esterne di ml. 22,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su due piani collegati da due scale interne. I tamponamenti esterni sono in laterizio intonacato tra le maglie della struttura lasciata visibile con lesene intonacate. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetri semplici con tapparelle in PVC di colore grigio. Le soglie sono in marmo trani lucidato così come i gradini della scala interna principale. Esiste un'altra scala che collega la porzione di destra con il primo piano realizzata in struttura metallica e gradini in legno. I pavimenti

sono in ceramica in alcuni uffici ed in legno in altri. I servizi igienici hanno rivestimento in ceramica maiolicata. Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato ed in profili di alluminio vetrato.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed a norma con le Leggi vigenti all'epoca in cui furono eseguiti.

La superficie vendibile, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali e delle scale, ammonta a mq. 440,00 ca. con altezza dei vani interni di ml. 3,00.

Troviamo inoltre un vano ad un piano fuori terra oggetto di condono e realizzato con struttura in pannelli metallici prefabbricati e solaio di copertura in piano. Le pareti sono state rivestite con materiale isolante installate nel 2003 ed oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 337 del 09/07/2013.

E' costituito da un unico vano pavimentato in mediocre stato di manutenzione. La superficie vendibile ammonta a mq. 67,00 ca. con altezza interna di ml. 3,00.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede, per l'opificio principale, la demolizione degli attuali locali di servizio, uffici e soppalco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 3 e 4 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.

Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli Shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 230,00 ca.

Non sono previsti lavori negli altri corpi di fabbrica ad eccezione della demolizione di due tramezzi al piano terra ed uno al piano primo della palazzina uffici.

Che a seguito di autorizzazione del GD del 6.3.2014 con contratto di comodato gratuito è stato concesso alla procedura ----- lotto 5 parte e lotto n. 5 abbinato nei quali sono depositati i beni dell'azienda della società ----- in concordato, garantendo la liberazione di detto immobile da cose e/o persone entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di restituzione da parte della procedura.

Inoltre con contratto di comodato gratuito del 6.03.2014 è stato concesso alla società ----- srl il lotto 5 palazzina Uffici

La liberazione dell'immobile dalle attrezzature e materiali residui sarà a carico dell'aggiudicatario

SI PRECISA CHE PER VINCOLI E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI IN VENDITA SI RIMANDA INTEGRALMENTE ALLA PERIZIA DI STIMA DELL'ING. ----- DEL 16.12.2013.

La vendita dei beni si svolge sul sito www.quimmo.it secondo le prescrizioni contenute nel presente *Avviso di vendita*.

Art. 1_Registrazione

Art. 2_Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_Abilitazione

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

Art. 5_Aggiudicazione

Art. 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_Disposizioni finali

Il presente *Avviso di vendita* viene pubblicato sul sito www.quimmo.it.

Art. 1_Registrazione

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta registrati, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "**PARTECIPA ALL'ASTA**" di colore rosso posto in alto a destra nella *Scheda di vendita*, e completare il proprio profilo aggiungendo i dati anagrafici richiesti, allegando infine Carta di Identità o, in caso di iscrizione da parte di società, anche la relativa Visura Camerale aggiornata.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso "**RICHIEDI CODICE**".

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio *Codice alfanumerico* può presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente *Avviso di vendita*.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente *Avviso di vendita* sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Avv. **Giovanni Solazzi** in Via della Paleotta n 21C – 61032 Fano (PU) entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 11/11/2024** un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Concordato Preventivo 29/2009 Tribunale di Pesaro Liquidatore Giudiziale Avv. Giovanni Solazzi, asta del 15/11/2024*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

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

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Liquidatore giudiziale.

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

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.quimmo.it.

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

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Concordato preventivo n. 29/2009, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. Un assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato Preventivo 29/2009 Tribunale di Pesaro per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ovvero copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Concordato Preventivo 29/2009, IBAN BCC ORCIANO SEDE VILLANOVA IT1500870009340000000088011
8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".
9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

Se l'offerente è persona fisica:

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

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

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

Copia del presente *Avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

Art. 3_Abilizzazione

Alle **ore 10:00 del giorno 14/11/2024** il Liquidatore Giudiziale procederà all'apertura delle buste, verificherà:

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

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

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

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il **giorno 15/11/2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso.

Successivamente devono accedere alla pagina relativa all'asta e inserisce la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo e cliccando il tasto "*Fai offerta*".

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

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle **ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 15/11/2024**.

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

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

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "*Time Extension*"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando

così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente *Avviso di vendita*.

Art. 5_ Aggiudicazione

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Liquidatore scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore.

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

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 13. Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente al Liquidatore Giudiziale entro 60 giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Concordato Preventivo 29/2009, IBAN BCC ORCIANO SEDE VILLANOVA IT150087000934000000088011 o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Concordato Preventivo 29/2009 da depositare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

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

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

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

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

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

Scaglione	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 700.001,00	1,5%
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2%

Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5%
Fino a € 150.000,00	3% con un minimo di € 1.000,00

- i. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio che le parti indicheranno, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

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

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

- iv. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al Concordato, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

- v. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- vi. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- vii. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- viii. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- ix. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore giudiziale.
- x. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, come descritto sopra. Le spese di liberazione sono a carico dell'aggiudicatario
- xi. **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato

rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

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

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

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

Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare".

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

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

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

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

Fano, lì 2 agosto 2024

Il Commissario Liquidatore

Avv. Giovanni Solazzi
