



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2012

GIUDICE DELEGATO: dott. Lorenzo Pini

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dott.ssa Milena Annibaldi

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

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

La sottoscritta **dottorssa Milena Annibaldi** con studio in Pesaro (PU) – Via Agostini n. 3/4, nella propria qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusto decreto emesso dal tribunale di Pesaro è stata omologata la procedura di Concordato Preventivo proposta dalla ditta "OMISSIS", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Davide Storti ora sostituito dal giudice delegato in carica dottor Lorenzo Pini;

- che, la ditta individuale in concordato preventivo è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei Comuni di Orciano di Pesaro, Monte Porzio e Pergola. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie redatte in sede di concordato dall'esperto stimatore geom. Maurizio Paci e nella successiva integrazione redatta dall'esperto stimatore geom. Matteo Bonazzoli, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Pesaro, ed alle quali, 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 27 novembre 2024 alle ore 9:40

- 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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 26 novembre 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 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

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 Fallimenti

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.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT93Y0623013301000015623708, CREDIT AGRICOLE - Filiale di Pesaro 1;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Concordato Preventivo N. 18/2012 Tribunale Pesaro, Numero del Lotto.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- 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 26 novembre 2024 entro le ore 12:00.**



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 26 novembre 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 1

Diritto di piena proprietà (1000/1000) su **capannone artigianale** pari ad una superficie commerciale di circa 415 metri quadri, posta al piano terra, sito nel Comune di Terre Roveresche (ex Comune di Orciano di Pesaro) (PU), in via Alcide De Gasperi n. 38/A, con **uffici e servizi** pari ad una superficie commerciale di circa 109 metri quadri e **garage** posto al piano terra di circa 47 metri quadri, nonché con **annesso scoperto esclusivo (ente urbano)** con una superficie lorda di 840 metri quadri.



Il complesso edilizio è ubicato in un'ottima posizione, nel centro abitato di Orciano di Pesaro, a ridosso del centro sportivo, quindi servito da tutte le infrastrutture quali scuola, municipio, farmacia, attività commerciali del paese.

Trattasi di complesso edilizio costituito da fabbricato a due piani fuori terra; al piano terra sono presenti uffici inerenti l'attività artigianale, con adiacente sul retro capannone ad un piano per attività artigianale, edificato su area scoperta, lotto recintato della superficie catastale di mq. 1.407,00, con scoperto esclusivo di 840,00 circa, completamente pavimentato e parzialmente recintato.

L'unità immobiliare è stata realizzata nell'anno 1987, in strutture portanti in c.a. realizzate in opera e tamponamenti in muratura in parte "a vista".



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Il capannone è dotato di tutti gli impianti, opere accessorie e pavimentazioni atti all'attività artigianale.

Gli immobili sono da considerarsi in discreto stato di conservazione.

Dati catastali:

le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Terre Roveresche (ex Comune di Orciano di Pesaro), al **foglio 22:**

- **particella 1066 subalterno 1**, Sez. Orciano, piano T, via Alcide De Gasperi n. 38/A, Cat. D/1, rendita euro 1.720,00;

oltre a parti comuni (BCNC censite al Foglio 22, particella 1066 Sub 3 (scala, C.T. e scoperto comuni ai subb. 1-2).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il complesso edilizio è stato costruito originariamente nell'anno 1987 con Concessione Edilizia n. 503 del 11/02/1987 e successive del 10/06/1993, Pratica Edilizia n. 1022/87, successivamente per opera eseguite senza autorizzazione è stata richiesta istanza in sanatoria per cui è stata rilasciata concessione in Sanatoria n. B/16-B/19 del registro del 19.12.2003.

Per la parte di edificio adibito ad attività artigianale, è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 1098/04 del 16.02.2004, Pratica Edilizia n. 2472/04, da rinnovare per ultimazione opera e successivamente chiudere con fine lavori, collaudo e variazione catastale (**Vd. Perizia geom. Paci p.**).

Dal confronto fra i progetti approvati e quanto riscontrato sul posto, si evidenziano alcune lievi difformità interne nei locali uffici, oltre a modifiche prospettiche (finestra e porta di ingresso risultano invertiti).

Inoltre, non risultano autorizzate le due verande di ingresso e una tettoia fatiscente sul retro, il tutto costruito sulla corte comune del fabbricato.

Le modifiche interne risultano sanabili con pratica di sanatoria per modifiche interne e prospettiche, mentre gli ampliamenti (verande e tettoia) dovranno essere rimossi in quanto non sanabili.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'ultima planimetria catastale agli atti, prot. 18968 del 14/02/2002, non risulta aggiornata dopo i lavori di ristrutturazione, pertanto non conforme allo stato dei luoghi (**Vd perizia geom. Bonazzoli paragrafo 3 Lotto 1**).

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali 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 **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 91.960,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato a più unità immobiliari costituito da un **appartamento** ad uso civile abitazione e **autorimessa indipendente**, nonché **scoperto esclusivo**, siti nel Comune di Terre Roveresche (ex Comune di Orciano di Pesaro) (PU), in Via Alessandro Manzoni n. 17. L'appartamento posto al piano primo, ha una superficie coperta di metri quadri 110,00 circa, ed è costituito da tre camere letto e due servizi igienici con terrazzi su tutti i fronti; l'autorimessa, ripostiglio e c.t. si trovano al piano seminterrato, e presentano una superficie complessiva di metri quadri 55,00 circa. L'unità immobiliare è dotata di aree scoperte ad uso esclusivo di complessivi 170,00 metri quadri circa, in parte mantenute ad orto ed in parte a giardino.





Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Trattasi di un appartamento al piano primo, con garage e ripostigli al piano seminterrato e sottotetto al grezzo accessibile da botola interna, servito da corte esclusiva adiacente al fabbricato ed un piccolo orto esclusivo sul retro del fabbricato.

L'appartamento con autorimessa è parte di un edificio a più unità immobiliari costituito da fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato. L'intera costruzione è stata realizzata nel 1979; l'appartamento è completamente indipendente, mentre in comune con le altre unità immobiliari ha delle aree di passaggio, mentre scoperto a giardino ed orto sono di pertinenza ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

L'unità immobiliare, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'appartamento presenta vecchie finiture ormai deteriorate dal tempo, impiantistica completamente da sostituire, pareti e soffitti con evidenti macchie di umidità, distacchi di tinteggiature ed intonaci. Stessa situazione per i locali al piano seminterrato ad uso garage e ripostigli, con evidenti problemi di umidità di risalita.

Dati catastali:

le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Terre Roveresche (ex Comune di Orciano di Pesaro) (PU), al **foglio 22**:

- **particella 968 subalterno 5**, Sez. Orciano, piano S1- 1, Cat. A/3, cl. 1, consistenza 7 vani, rendita euro 339,83; **graffato** con il **foglio 22 mappali 1031 subalterno 2, 1032 e 1036** (aree scoperte);

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'intero immobile è stato costruito originariamente come da progetto con Concessione Edilizia n. 122 del 16.02.1979 - P.E. n. 486/78 ed è stata rilasciata abitabilità n. 63 del 12.11.1987.

Dal confronto fra i progetti approvati e quanto riscontrato sul posto si evidenziano alcune lievi difformità interne, sia al piano primo che al piano terra, oltre alla diversa altezza interna al piano primo in riduzione (h.2.73 circa rispetto ai ml.2.80 autorizzati) e al piano seminterrato (h.2.45 contro i ml. 2.40 autorizzati). Inoltre sulla corte esclusiva è presente un piccolo capanno abusivo con copertura in eternit.

Le difformità risalenti all'epoca di costruzioni possono ritenersi regolare ai sensi della L.R. 8/2019 in quanto l'agibilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo da parte del tecnico



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

comunale; le restanti opere difformi, non riscontrate nella planimetria prot. 2783 del 14/05/1980, consistenti nelle lievi modifiche al piano seminterrato, risultano sanabili con una pratica di sanatoria.

Il capanno esterno, che si configura come ampliamento, risulta completamente abusivo e dovrà quindi essere demolito.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per alcune modifiche interne e per la rappresentazione grafica di una porta al piano seminterrato al posto di una finestra **(Vd. Perizia geom. Bonazzoli paragrafo 3 Lotto 2)**.

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali 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 **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 33.285,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà (1000/1000) su **capannone artigianale** (D/1) posto al piano terra, pari ad una superficie coperta complessiva di circa 336,00 metri quadri, di cui parte soppalcata destinata ad **uffici e servizi (A/10)** di metri quadri 76,00 circa, edificato su area scoperta, lotto della superficie catastale di metri quadri 2.636,00, quindi



con **grande area scoperta di pertinenza** utilizzabile come piazzale di stoccaggio materiali da costruzione e disponibilità edificatoria, in quanto per la costruzione realizzata se ne è



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

utilizzata meno del 50% di quella prevista, sito nel Comune di Monte Porzio (PU), Frazione di Castel Vecchio, in via Piave s.n..

Il capannone con annessi uffici è stato realizzato nell'anno 1998/2003 ex nuovo, presenta strutture portanti in c.a. prefabbricate, tamponamenti in blocchi di cemento intonacati solo internamente, pavimento di tipo industriale, infissi in alluminio nel capannone ed in legno negli uffici.

Vi è un sufficiente stato di manutenzione generale dell'immobile, pur rilevando un evidente decadimento dovuto allo stato di abbandono dei locali. Gli uffici, nel complesso presentano un discreto stato di conservazione, e necessitano di una verifica degli impianti. Il deposito, nel complesso appare in buono stato, pur necessitando di opportune verifiche all'impiantistica e opere di ordinaria manutenzione e pulizia.

Dati catastali:

le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Monte Porzio, frazione Castel Vecchio, Via Piave s.n. al **foglio 16**:

- **particella 418 subalterno 1**, via Piave, piano T, Cat. D/1, rendita euro 2.352,00 (capannone);
- **particella 418 subalterno 2**, via Piave, piano: 1, Cat. A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale: 75 mq., rendita euro 604,25 (uffici e servizi);

oltre alla proprietà esclusiva delle parti comuni (BCNC) censite al foglio 16 particella 418 sub 3 (corte comune ai sub 1-2).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il capannone ed uffici sono stati costruiti originariamente nell'anno 1998 come da progetti con Concessione Edilizia n. 865 del 10.09.1998 e successivo Permesso di Costruire n. 865/1 del 02.10.2003; non si è riscontrata la chiusura dei lavori anche se ultimati.

Risulta depositato alla Regione Marche ex Genio Civile, il certificato di collaudo delle opere strutturali in data 16.03.2002, mentre non risulta depositata presso il Comune di Monte Porzio il certificato di fine lavori, né tantomeno è stata richiesta l'agibilità dei locali.

Dal confronto fra i progetti approvati e quanto riscontrato sul posto, si evidenziano alcune modifiche interne nel piano ufficio consistenti nella diversa distribuzione dei locali; al piano



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

terra risultano realizzate alcune tramezzature a chiusura del vano sotto gli uffici, non previste in progetto.

Inoltre, non risultano autorizzate alcune capanne in lamiera e tettoie, insistenti sullo scoperto di proprietà.

Le modifiche interne risultano sanabili con pratica di sanatoria per modifiche interne e prospettiche, mentre gli ampliamenti (capanni e tettoie) dovranno essere rimosse.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi per le modifiche interne sotto gli uffici, a differenza della planimetria del sub. 2, conforme allo stato dei luoghi (**Vd. Perizia geom. Bonazzoli paragrafo 3 Lotto 4**).

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali 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 **libero** da persone. All'interno del capannone e sulla corte pertinenziale sono presenti alcuni materiali edili (tubazioni in pvc, vecchie batterie, pozzetti in calcestruzzo, materiali edili vari ecc.), il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 84.776,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà (1000/1000) su **appezzamenti di terreno agricoli** (ha 01.98.67 circa) ed in parte quale zona produttiva **artigianale-industriale "S1"** (ha 00.15.00 circa) della superficie catastale complessiva di ha 02.13.67 ad unico corpo, a ridosso di capannone artigianale, siti nel Comune di Monte Porzio (PU), Frazione Castel Vecchio.





Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Trattasi di terreni adiacenti alla corte del capannone oggetto del lotto 4. Sono ubicati in zona a ridosso di aree produttive artigianale-industriale, con accesso da via Piave, traversa della Strada Statale "Val Cesano", pur essendo prevalentemente agricoli, vengono utilizzati anche per deposito di materiali. Sono situati in ottima posizione essendo aree a ridosso di zone produttive e vicino strade di comunicazione.

I terreni risultano in parte recintati insieme alla corte del capannone, essendo utilizzati in origine come deposito esterno a servizio dell'attività.

Dalla conformazione del terreno e dei confini, se venduti autonomamente dal lotto 4, gli stessi risultano interclusi e non raggiungibili se non attraverso al corte del lotto 4 (particella 418) o attraverso terreni di altra proprietà (particella 347). In tal caso dovrà essere previsto un diritto di passaggio attraverso la particella 418 al fine di accedere ai terreni.

Dati catastali:

le unità immobiliari sono censiti al N.C.T. del Comune di Monte Porzio, al **foglio 16**:

- **particella 348** qualità classe semin. Arbor., cl. 4, superficie catastale ha 00 are 27 ca 65, R.D. euro 7,85, R.A. euro 10,00;
- **particella 353**, qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 51 ca 93, R.D. euro 18,77, R.A. euro 17,43;
- **particella 356**, qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 12 ca 08, R.D. euro 4,37, R.A. euro 4,06;
- **particella 359**, porz. AA qualità classe seminativo, cl. 3, superficie catastale ha 00 are 05 ca 00, R.D. euro 2,19, R.A. euro 1,68 e porz. AB qualità classe pascolo, cl. 2, superficie catastale ha 00 are 03 ca 34, R.D. euro 0,16, R.A. euro 0,10;
- **particella 349**, porz. AA qualità classe seminativo, cl. 3, superficie catastale ha 00 are 08 ca 00, R.D. euro 3,51, R.A. euro 2,69 e porz. AB qualità classe semin. Arbor., cl. 4, superficie catastale ha 00 are 00 ca 72, R.D. euro 0,20, R.A. euro 0,26;
- **particella 354** qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 12 ca 22, R.D. euro 4,42, R.A. euro 4,10;
- **particella 357** qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 03 ca 26, R.D. euro 1,18, R.A. euro 1,09;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- **particella 360**, porz. AA qualità classe seminativo, cl. 3, superficie catastale ha 00 are 01 ca 00, R.D. euro 0,44, R.A. euro 0,34 e porz. AB qualità classe pascolo, cl. 2, superficie catastale ha 00 are 01 ca 41, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,04;
- **particella 334** qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 61 ca 56, R.D. euro 22,26, R.A. euro 20,67;
- **particella 31** qualità classe seminativo, cl. 4, superficie catastale ha 00 are 17 ca 60, R.D. euro 6,36, R.A. euro 5,91;
- **particella 32** porz. AA qualità classe seminativo, cl. 3, superficie catastale ha 00 are 04 ca 00, R.D. euro 1,76, R.A. euro 1,34 e porz. AB qualità classe pascolo, cl. 2, superficie catastale ha 00 are 03 ca 90, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,12.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

sui terreni in insistono vari capanni, tettoie e strutture varie per il ricovero di animali vari, in particolare cavalli; per dette strutture non è stato trovato alcun progetto presso l'archivio comunale; pertanto si ritiene che siano completamente abusive. È necessario il ripristino dello stato legittimo, con la demolizione e rimozione di tutte le strutture presenti.

I terreni, così come da CDU allegato alla perizia, ricadono in parte in Zona omogenea D "industriale di espansione sottozona 1", in parte in Zona omogenea E "agricole normali" ed in Zona omogenea Z ASPA "agricole di salvaguardia paesistico ambientale" (**Vd. Perizia geom. Bonazzoli paragrafo 3 Lotto 5**).

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali 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 **libero** da persone. Ma sono presenti diversi materiali edili, montagne di calcinacci, blocchi di cemento. Inoltre dietro i detriti, non visibile dalla strada, è stata riscontrata la presenza di numerose baracche, tettoie ecc. che fanno pensare alla presenza di



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

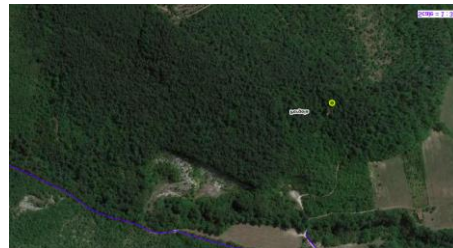
una sorta di maneggio/ricovero per cavalli e animali domestici, il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 37.867,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà (1000/1000) su **appezzamento di terreno agricolo** mantenuto a bosco ceduo, della superficie catastale complessiva di ha 06.39.36 ad unico corpo, sito nel Comune di Pergola (PU), Frazione di Bellisio Solfare.



Il terreno è costituito da bosco in vegetazione con piante caratteristiche della zona-medio Appennino-Marchigiano, accessibile da Strada Comunale-Vicinale che fiancheggia corso d'acqua.

Sono situati in buona posizione essendo area a ridosso di centri abitati (Bellisio Solfare, frazione di Pergola) e vicino strade di comunicazione.

Il terreno ricade in zona montuosa, con giacitura con pendenze relativamente elevate, e sono in buona parte coperte da bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo una strada non asfaltata, in mediocre stato di manutenzione.

Dati catastali:

le unità immobiliari sono censite al N.C.T. del Comune di Pergola, al **foglio 108:**

- **particella 134**, qualità classe bosco ceduo, cl. 1, superficie catastale ha 06 are 39 ca 36, R.D. euro 62,74, R.A. euro 16,51.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

vista l'ampia superficie dei terreni e le difficoltà ad accedervi, non è stato possibile procedere alla verifica puntuale di eventuali abusi presenti sul terreno in oggetto.

Come si può riscontrare nel CDU allegato alla perizia, il terreno ricade in Zona Agricola "E", sottoposta a diversi vincoli idrogeologici e paesaggistici. **(Vd. Perizia geom. Bonazzoli paragrafo 3 Lotto 6).**



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali 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 **libero** da persone.

Prezzo base di vendita euro 15.344,60;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.

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 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,



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 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 – Concordato Preventivo n. 18/2012 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 27/11/2024.

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;
- assegno circolare intestato a “Costruzioni Campitelli Nicola N. 18 2012 in concordato” a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell’offerta);

se l’offerente è persona fisica:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 27 novembre 2024 a partire dalle ore 9:40** per il lotto 1 ed a seguire per i successivi lotti, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

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

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

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

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il liquidatore della procedura 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 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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).

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 degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal 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 giudiziale, 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 giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti (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 giudiziale, 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 giudiziale 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.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

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 concorsuale 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. 108 l.f.;
- 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 concorsuale, ausiliari e organi della procedura;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al liquidatore giudiziale 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 4% con un minimo forfettario di euro 3.500,00 oltre I.V.A.. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **30 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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

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

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it - 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 giudiziale 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. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Pesaro (PU), 5 settembre 2024

Il liquidatore giudiziale

dott.ssa Milena Annibaldi

Allegati:

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

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore giudiziale di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il liquidatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..