



**Tribunale di Pesaro**  
*Sezione Fallimenti*

FALLIMENTO 24/2021

**GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO:** dott. Lorenzo Pini

**CURATORE FALLIMENTARE:** dott.ssa Marina Salvi

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

**AVVISO DI VENDITA AL III<sup>A</sup> ESPERIMENTO DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta **dottorssa Marina Salvi** con studio in Pesaro (PU), Via Goffredo Mameli n. 42, scala A, interno 303, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

**P R E M E S S O**

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Pesaro è stato dichiarato il fallimento della società "**Edilart s.r.l.**", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Lorenzo Pini;

- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Fano (PU), Frazione Fenile, in Via Monte Pitocchio n. 60, in Località Rosciano di Fano, in S. Orso. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, arch. Pietro Broccoli, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Pesaro ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

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



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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](mailto: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](http://www.ivgmarche.it) e [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Tutto ciò premesso,

### ESPERIMENTO DI VENDITA

**Mercoledì 27 novembre 2024 alle ore 10:40**

- 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](http://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>)<sup>1</sup>.

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](http://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](mailto: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

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. N. 24/2021 Tribunale Pesaro, Lotto numero  
... .

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 di martedì 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 2

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su **terreno edificabile** interno al “Comparto di trasformazione ex capannoni Amaf” ST5\_P54, della superficie commerciale di circa 3.821 metri quadri, sito nel Comune di Fano, frazione di Rosciano.

L'area edificabile ricade all'interno al comparto edificatorio ST5\_P54 (Comparto di trasformazione ex capannoni AMAF), sito in località Rosciano di Fano (PU). Il Piano Attuativo del comparto è stato già approvato e Convenzionato e contestualmente alla Convenzione sono state cedute all'Amministrazione Comunale le aree destinate ai pubblici servizi, rimanendo di proprietà della società fallita i soli lotti edificabili classificati C2 dal vigente PRG.

L'area del Comparto dopo il suo Convenzionamento non è stata oggetto di alcun tipo di intervento edilizio, rimanendo in gergo tecnico “a campo”.

Il Comparto ST5\_P54 è ubicato sul limite esterno della Frazione di Rosciano di Fano, questa zona di espansione è attraversata dalla strada comunale di Mezzo di Rosciano, costituendo di fatto due aree distinte nello stesso Piano Attuativo, identificate come Sub-comparto 1 e Sub-comparto 2. Tali aree secondo convenzione potranno essere realizzate in tempi diversi. Le due aree di espansione:





## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- il Sub-comparto 1 è di maggiori dimensioni, recintato con un alto muro all'interno del quale esistevano alcuni manufatti ora demoliti, sono presenti alcuni pini vincolati, dei quali si è tenuto conto nel Piano Attuativo che non pregiudicano la soluzione proposta, inoltre lo stato di abbandono che dura ormai da circa dieci anni ha permesso lo sviluppo di altra vegetazione spontanea di vario tipo.

I confini del Sub-comparto 1 sono: su due lati le pubbliche vie della Strada di mezzo di Rosciano e di via Forcolo, sul lato nord confina con un edificio residenziale di recente costruzione, sul lato est con del terreno a destinazione agricola.

- il Sub-comparto 2 ubicato sul lato opposto della Strada di Mezzo di Rosciano risulta totalmente sgombro da qualsiasi manufatto compresa la recinzione e risulta incolto, confina oltre che con la suddetta via sui due lati est ed ovest con l'edificato, mentre sul lato sud con del terreno agricolo di altra proprietà.

L'intera area del comparto è ubicata ai limiti della frazione di Rosciano di Fano che pur essendo contigua al centro abitato risulta mancante di attrezzature a diretto servizio dei residenti, i primi servizi utili quali centro commerciale, bar, studio medico, e poco altro sono presenti al centro della frazione, che dista circa 700/800 metri, per le altre necessità bisogna raggiungere la città di Fano che dista circa tre chilometri, l'area è servita dal trasporto pubblico.

### **Dati catastali:**

censito al N.C.T. del Comune di Fano (PU), al:

**a) - Foglio 49 particella 1034**, categoria: seminativo, classe 1, superficie: 2.556 mq., R.D. euro 19,14, R.A. euro 15,84;

**b) - Foglio 49 particella 1335**, categoria: seminativo, classe 1, superficie: 652 mq., R.D. euro 4,88, R.A. euro 4,04;

**c) - Foglio 49 particella 1336**, categoria: seminativo, classe 1, superficie: 613 mq., R.D. euro 4,59, R.A. euro 3,80;

### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Il comparto edificatorio soggetto a Piano Attuativo risulta già approvato e convenzionato a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n° 319 del 14/11/2011, Convenzione stipulata in data 29/06/2012 con durata decennale, a rogito Atto Notaio Alfredo De



## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

Martino, repertorio n. 8.604, raccolta n. 6.352, registrato presso l' Agenzia Entrate, ufficio di Fano il 16/07/2012 al n. 4474 serie IT, che a seguito di tre interventi del legislatore, sentito il parere dell'Ufficio Urbanistica Comunale, la stessa è stata prorogata al **29/09/2028**.

La previsione di P.R.G. stabilisce che il comparto in oggetto dovrà contribuire, pro quota con i comparti ST5\_P15 e ST5\_P64 alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce.

Ripartendo i costi della rotatoria stessa, percentualmente alla SUL dei Comparti, il Comune di Fano ha stabilito che al Comparto oggetto di stima spetta una quota pari al 11,185 % .

Stimando il costo della rotatoria pari ad euro 200.000,00 alla data della convenzione, ha imposto alla ditta lottizzante una polizza fidejussoria pari ad euro 22.370,00.

Va precisato che l'amministrazione considera tale opera di interesse generale e pertanto ne concede lo scomputo dagli Oneri di Urbanizzazione secondaria.

Il piano attuativo prevede la realizzazione di due aree edificabili C2, di tipo residenziale e delle relative opere di urbanizzazione; tre edifici sono previsti nel sub-comparto 1 e due nel sub-comparto 2, ripartendo in maniera proporzionale al terreno dei sub-comparti le superfici edificatorie e i costi delle opere di urbanizzazione.

Va precisato che sono soggetti a P. d. C. sia gli interventi edificatori dei fabbricati che delle opere di urbanizzazione.

A seguito di accordi presi con Enel e valutato che la zona risulta sprovvista di sufficiente capacità di elettrificazione, la ditta lottizzante dovrà farsi carico anche della realizzazione di una cabina Enel prevista a quota interrata nell'area di intervento.

Al fine di facilitare lo sviluppo del piano, i due sub-comparti potranno essere realizzati in tempi distinti.

Nel Piano attuativo sono previsti schemi progettuali degli edifici che nel rispetto delle norme di PRG e della Convenzione potranno essere anche modificati, mentre le opere di urbanizzazione primaria, i progetti e i relativi costi sono parte integrante e vincolante del Piano. **(Vd. Perizia pag. 2/5 e allegato 2 Convenzione Comparto C2).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia paragrafo 14 "provenienza nel ventennio, iscrizioni e trascrizioni" pag. 8/10).**



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Si specifica che in data 18/11/2023 il Comune di Fano ha adottato un nuovo Piano Regolatore Generale ed attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia, più restrittive delle vigenti. Il nuovo PRG a causa del rinnovo delle cariche politiche nel Comune di Fano e della burocrazia non sarà definitivo in tempi brevi per cui il valore dei terreni periziati nuovamente oggi potrebbe essere diverso con l'adozione del PRG definitivo.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

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

### **Stato di occupazione:**

Gli immobili risultano **liberi** da persone. Attualmente sulla particella 1036 insiste una gru appartenente al fallimento che è oggetto di vendita mobiliare separata, la quale verrà rimossa a seguito di aggiudicazione della stessa.

### **Riepilogo dei valori:**

Valore parziale cespiti immobiliari componente a) euro 142.984,68;

Valore parziale cespiti immobiliari componente b) euro 36.473,62;

Valore parziale cespiti immobiliari componente c) euro 34.291,68;

**Prezzo base complessivo di vendita euro 213.750,00;**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.**

### **LOTTO 5**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su a) **terreno edificabile** interno al "Comparto edificatorio di ricucitura Via Baretti ST5\_P48", della superficie commerciale di circa 5413 metri quadri, sito nel Comune di Fano, frazione di Rosciano, Via Baretti, oltre a piccolo b) **frustolo di terreno a destinazione agricola** a ridosso della ferrovia.





## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

L'area del Comparto ad oggi non è stata oggetto di alcun tipo di intervento edilizio, rimanendo in gergo tecnico "a campo", sulla stessa inoltre non è stato presentato alcun Piano Attuativo, strumento urbanistico vincolante per lo sviluppo edificatorio della stessa. Il terreno oggetto di vendita è ubicato sul limite esterno della Frazione di Rosciano in direzione della città di Fano, la conformazione pressoché rettangolare confina nei due lati più lunghi con via Giuseppe Baretti e nel lato opposto con del terreno a sfruttamento agricolo, gli altri due lati confinano: a nord-est con un'area edificata, a sud-ovest con un piccolo frustolo della stessa proprietà a destinazione agricola e con un piccolo mappale di proprietà delle Ferrovie dello Stato relativo alla linea ferroviaria Fano-Urbino, tratta ormai dismessa da anni. La piccola lingua di terreno di proprietà della società fallita sul lato est, che risulta a destinazione agricola nella cartografia di PRG sovrapposta al catastale, è certamente una incongruenza cartografica che l'Amministrazione Comunale normalmente non rileva facendo coincidere il confine catastale con il limite del comparto.

Il comparto ai limiti della frazione di Rosciano di Fano, pur essendo contigua al centro abitato, risulta mancante di attrezzature al servizio dei residenti, i primi servizi utili quali centro commerciale, bar, studio medico, e poco altro sono presenti al centro della frazione che dista circa 500 metri, per le altre necessità bisogna raggiungere la città di Fano che dista circa tre chilometri, l'area è servita dal trasporto pubblico.

L'area si presenta orograficamente pianeggiante con la sola presenza di 5 alberi di alto fusto di cui due gelsi, due alberi da frutto (noccioli) all'interno ed un olmo a confine con via Baretto, i gelsi e l'olmo sono vincolati ai sensi della legge regionale n° 6/2005, mentre gli alberi da frutto non sono vincolati.

Il posizionamento dei tre alberi vincolati sul perimetro dell'area non condiziona particolarmente la libera progettazione del Piano Attuativo.

Il terreno attualmente risulta incolto.

Si segnala che su una porzione della particella 164 grava una servitù di condotta, costituita con atto autentificato dal Notaio Licini di Pesaro in data 18.04.1988, trascritto a Pesaro il 29.09.1988 al n. 5439 R.P.

#### **Dati catastali:**

censito al N.C.T. del Comune di Fano (PU), al:



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- a) - **Foglio 49 particella 164**, Porzione AA; qualità: seminativo, classe 1, superficie: 1.422 mq., R.D. euro 10,65, R.A. euro 8,81 – Porzione AB; qualità: orto irrig., classe 3, superficie: 353 mq., R.D. euro 5,29, R.A. euro 2,37; (*terreno edificabile*);
- **Foglio 49 particella 196**, Porzione AA; qualità: semin. irrig., classe U, superficie: 1.211 mq., R.D. euro 13,13, R.A. euro 8,76 – Porzione AB; qualità: semin. arbor., classe 2, superficie: 424 mq., R.D. euro 2,74, R.A. euro 2,52; (*terreno edificabile*);
- **Foglio 49 particella 687**, qualità: semin. irrig., classe U, superficie: 980 mq., R.D. euro 10,63, R.A. euro 7,09; (*terreno edificabile*);
- **Foglio 49 particella 684 parte**, qualità: semin. irrig., classe U, superficie: 1.023 mq., R.D. euro 13,67, R.A. euro 9,11; (*terreno edificabile*); **b) - particella 684 parte**, qualità: semin. irrig., classe U, superficie: 237 mq., R.D. euro 13,67, R.A. euro 9,11; (*frustolo terreno agricolo*).

### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Secondo il PRG vigente del Comune di Fano, l'area individuata quale "Comparto residenziale di ricucitura urbana di via Baretti" in località Rosciano, alla scheda ST5\_P48 e in piccola parte a terreno con destinazione agricola classificandolo E1 art. 55 delle N.T.A. Le previsioni avranno attuazione tramite un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario, così come perimetrato nelle tavole di piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Sulla stessa insistono i seguenti vincoli: fascia di rispetto ferroviario limitatamente al tratto più vicino alla linea Fano-Urbino; servitù asservita all'acquedotto del Comune di Pesaro sul confine del comparto lato sud-est a ridosso della linea ferroviaria e nel frustolo a destinazione agricola; PPAR Sottosistema territoriali "Area V" art. 2324 delle N.T.A. – Alta percettività visiva; PPAR Sottosistema Storico culturale art. 20 comma 2.2 delle NTA – Zone archeologiche e strade consolari (Vd. Perizia pag. 2/7).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia paragrafo 12 "provenienza nel ventennio, iscrizioni e trascrizioni" pag. 8/9).

**Si specifica che in data 18/11/2023 il Comune di Fano ha adottato un nuovo Piano Regolatore Generale ed attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia, più restrittive delle vigenti. Il nuovo PRG a causa del rinnovo delle cariche politiche nel Comune di Fano e della burocrazia non sarà definitivo in tempi brevi per**



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

### cui il valore dei terreni periziati nuovamente oggi potrebbe essere diverso con l'adozione del PRG definitivo.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

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

#### **Stato di occupazione:**

Gli immobili risultano **liberi** da persone e cose.

#### **Riepilogo dei valori:**

Valore parziale cespiti immobiliari componente a) euro 91.125,00;

Valore parziale cespiti immobiliari componente b) (parte di frustolo agricolo) euro 281,25;

**Prezzo base complessivo di vendita euro 91.407,00.**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.**

#### **LOTTO 6**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su **terreno edificabile** interno al "Comparto residenziale Strada S. Orso - Via Roma 1 ST5\_P11", della superficie commerciale di circa 3547 metri quadri, sito nel Comune di Fano, ubicato nel quartiere di



S. Orso di Fano, fra Via Bellandra e Via Galileo Galilei. La sua denominazione "Strada S. Orso - via Roma 1", lo identifica in quanto all'interno dello stesso dovrà essere realizzato dal lottizzante il primo stralcio del grosso collegamento viario fra il quartiere di S. Orso e l'importante asse stradale di via Flaminia. Attualmente l'intera area risulta totalmente ineditata, destinata in parte allo sfruttamento agricolo ed in parte incolta, come il mappale oggetto di vendita, rimanendo in gergo tecnico "acampo", sulla stessa



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

inoltre non è stato presentato alcun Piano Attuativo, strumento urbanistico vincolante per lo sviluppo edificatorio della stessa.

Il terreno risulta intercluso in quanto inaccessibile dalla pubblica via.

Il terreno presenta una forma pressoché quadrata, interna al Comparto ST5\_P11, ubicato al margine del quartiere S. Orso della città di Fano. Tre dei quattro lati confinano con terreno dello stesso comparto, il quarto con del terreno a destinazione agricola.

Tutta l'area di espansione residenziale risulta priva di manufatti ed attualmente destinata in parte allo sfruttamento agricolo ed in parte incolta, come il mappale oggetto di vendita. L'ubicazione ai limiti dell'edificato del quartiere di S. Orso risulta interessante per la sua localizzazione, l'area infatti dista poche centinaia di metri dal centro del quartiere che è dotato di ogni tipo di servizio ed infrastruttura, S. Orso infatti è uno dei quartieri più popolosi e serviti della città di Fano e dista poco più di un chilometro dal suo centro storico. L'area si presenta orograficamente pianeggiante come il resto del comparto, sulla stessa non sono presenti essenze arboree e manufatti.

### **Dati catastali:**

censito al N.C.T. del Comune di Fano (PU), al:

- **Foglio 50 particella 2014**, qualità: semin. arbor., classe 4, superficie: 3.547 mq., R.D. euro 12,82, R.A. euro 15,57.

### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Il PRG del Comune di Fano vigente individua l'area quale "Comparto residenziale strada S. Orso - via Roma ST5\_P11", questa definizione è dettata dal fatto che da questa area parte un grosso asse viario di collegamento che attraversa altre aree di espansione fino a raggiungere Via Roma, uno dei due assi viari principali della città di Fano in direzione mare monte assieme a quello ortogonale della S.S. Adriatica che si sviluppa parallelo alla costa. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato dalle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Dovranno essere realizzati, a carico dei soggetti attuatori, un campo da calcio ed un parcheggio pubblico.



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Gli edifici dovranno essere edificati ad una distanza minima pari a 10 metri dal confine di proprietà del comparto verso via Magalotti. Sulla stessa non insistono ulteriori vincoli oltre alle norme di PRG delle zone omogenee (Vd. Perizia pag. 2/8).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia paragrafo 13 "provenienza nel ventennio, iscrizioni e trascrizioni" pag. 8/9).

**Si specifica che in data 18/11/2023 il Comune di Fano ha adottato un nuovo Piano Regolatore Generale ed attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia, più restrittive delle vigenti. Il nuovo PRG a causa del rinnovo delle cariche politiche nel Comune di Fano e della burocrazia non sarà definitivo in tempi brevi per cui il valore dei terreni periziati nuovamente oggi potrebbe essere diverso con l'adozione del PRG definitivo.**

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

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

### **Stato di occupazione:**

Il terreno risulta **libero** da persone e cose.

**Prezzo base di vendita euro 25.875,00.**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.**

### **LOTTO 7**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su **terreno edificabile** interno al "Comparto residenziale Fenile ST4\_P07", della superficie commerciale di circa 2.716 metri quadri, sito nel Comune di Fano, ubicato nella frazione di Fenile di Fano, fra la strada Provinciale per Carignano e la strada provinciale Novilara-



Fenile. La sua denominazione "Comparto residenziale Fenile" la identifica in quanto unica area di espansione della frazione; attualmente il frustolo in vendita, come la



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

restante parte del comparto di altra proprietà risultano inedificati, rimanendo in gergo tecnico "a campo". Ad oggi non è stato presentato alcun Piano Attuativo, strumento urbanistico vincolante per lo sviluppo edificatorio dell'intero comparto.

Il terreno è un'area di forma pressoché triangolare, ubicato al margine della frazione di Fenile di Fano. Due dei tre lati confinano con la pubblica via e precisamente con la strada Provinciale n°45 di Carignano e la strada Provinciale n°122 Novilara- Fenile, il terzo lato confina con una cabina elettrica e con del terreno agricolo che fa parte della medesima area di espansione.

L'area risulta priva di manufatti ed attualmente utilizzata quale deposito di un cantiere da una società che amplia la rete idrica della zona, che verrà presto liberata essendo scaduti i termini di utilizzo.

L'ubicazione ai limiti della frazione di Fenile di Fano risulta abbastanza interessante per la sua localizzazione, l'area infatti dista circa cinquecento metri dal centro della frazione che è dotato di ogni servizio di prima necessità, la distanza dal centro della città di Fano è di circa quattro chilometri.

### **Dati catastali:**

censito al N.C.T. del Comune di Fano (PU), al:

- **Foglio 21 particella 274**, qualità: seminativo, classe 4, superficie: 2.716 mq., R.D. euro 11,22, R.A. euro 13,33.

### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Il PRG del Comune di Fano vigente individua l'area quale "Comparto residenziale Fenile", questa definizione è dettata dal fatto che risulta l'unica area di sviluppo dell'intera frazione di Fenile di Fano.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato dalle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato a carico dei lottizzanti un centro civico-sociale di circa mq. 100,00, posto in prossimità di un parcheggio e del verde pubblico. Sull'area oltre alle norme di PRG relative alle zone omogenee sopra



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

elencate insistono iseguenti vincoli: - Vincolo paesaggistico legge 42/2004, art, 80 delle N.T.A; - P.P.A.R. "Area B" art. 23 delle N.T.A. (Vd. Perizia pag. 2/8).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia paragrafo 13 "provenienza nel ventennio, iscrizioni e trascrizioni" pag. 8/9).

Si specifica che in data 18/11/2023 il Comune di Fano ha adottato un nuovo Piano Regolatore Generale ed attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia, più restrittive delle vigenti. Il nuovo PRG a causa del rinnovo delle cariche politiche nel Comune di Fano e della burocrazia non sarà definitivo in tempi brevi per cui il valore dei terreni periziati nuovamente oggi potrebbe essere diverso con l'adozione del PRG definitivo.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

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

### **Stato di occupazione:**

Il terreno risulta temporaneamente **occupato** come deposito da una azienda che amplia la rete idrica della zona.

**Prezzo base di vendita euro 3.938,00.**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 500,00.**

## DETERMINA

### **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.



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita 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](http://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 - Fallimento n. 24/2021 Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 27/11/2024.



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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](http://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 "**Edilart S.R.L. in Fallimento 24/2021**" a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

**se l'offerente è persona fisica:**

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



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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

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

### **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 27 novembre 2024 a partire dalle ore 10:40** per il lotto 2 ed a seguire, 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](http://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



## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il curatore del fallimento 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.



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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

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

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

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

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 curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.



## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

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

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

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

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

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

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



## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

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 curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, 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 del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata 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.;



## Tribunale di Pesaro

### Sezione Fallimenti

- 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 del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare 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'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 300.000,00 il 4%; da euro 300.000,01 ad euro 500.000,00 il



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

3%; oltre euro 500.000,01 il 2% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

È comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, nella seguente misura:

- di euro 500,00 oltre iva di legge per aggiudicazioni fino ad euro 15.000,00;
- di euro 3.500,00 oltre iva di legge per aggiudicazioni oltre euro 15.000,00.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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

Si precisa che la liquidazione dei beni immobili è da intendersi effettuata alla condizione *"visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"* e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

### **6 - Foro competente**

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

### **7 - Pubblicazione e pubblicità**



## Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it) - [www.astemarche.it](http://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 curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare<sup>3</sup>.

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

---

<sup>2</sup> 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.

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



**Tribunale di Pesaro**  
*Sezione Fallimenti*

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), 10 settembre 2024

**Il curatore fallimentare**

*dott.ssa Marina Salvi*

*Allegati:*

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