



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO n. 58/2013

GIUDICE DELEGATO: *dott. Lorenzo Pini*

CURATORE FALLIMENTARE: *dott. Enea Petroni*

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ART. 107 L.F.): **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE**

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

Il sottoscritto dott. Enea Petroni, con studio in 61035 Marotta (PU), Via Litoranea n. 95/A, e-mail: studio.petroni@libero.it, nominato curatore fallimentare con sentenza del 12 novembre 2013,

premette

- che con la suindicata sentenza il tribunale di Pesaro ha dichiarato il fallimento della società "BORGONUOVO IMMOBILIARE s.r.l.", con sede legale in Fano, via Roma n. 125/f, nominando giudice delegato il dottor Davide Storti ora sostituito dal dott. Lorenzo Pini e curatore fallimentare il dott. Enea Petroni;

- che fa parte del compendio fallimentare il complesso residenziale/commerciale ubicato in via Furlo SP3 Flaminia, località Borgaccio, Comune di Saltara (PU) composto da 1 palazzina [fabbricato D], nella quale si collocano n° 6 unità immobiliari a destinazione residenziale. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore Arch. Valentina Radi (e-mail: archvalentinaradi@gmail.com) depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Pesaro, ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e al quale 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;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 ss. legge fallimentare, per la vendita degli immobili, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- che tale modalità di svolgimento cd. sincrona mista prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al delegato alle operazioni liquidatorie ossia l'I.V.G. delle Marche;
- che le offerte possono essere presentate sia telematicamente previa registrazione all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia (offerente telematico), sia nella tradizionale forma cartacea presso la sede dell'I.V.G. Marche (offerente tradizionale);
- che gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione sul portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso la sede dell'I.V.G. Marche sita in Monsano (An), Via Cassolo n. 35;
- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (ex. art. 107 l.f.) il quale ausilierà (asset management) la curatela nelle attività di vendita che svolga tutte le fasi prodromiche, gestionali e di banditura utili alla migliore collocazione sul mercato degli *asset* ricaduti in asse fallimentare e come quant'altro indicato nel depositato programma di liquidazione autorizzato dagli organi della procedura;
- che per tale attività specialistica è stato individuato ed autorizzato l'istituto vendite giudiziarie (per brevità I.V.G. Marche), per il distretto della corte di appello di Ancona, (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), con sede in Monsano (An), Via Cassolo n. 35 (www.ivgmarche.it) il quale verrà soddisfatto mediante una commissione determinata in percentuale sul prezzo di vendita su ognuno dei lotti immobiliari aggiudicati e posto interamente a carico dell'aggiudicatario, come indicato al successivo punto 5;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, il **disciplinare di gara**, le **condizioni generali di vendita**, il **modello di presentazioni offerte**, nonché la **perizia di stima** sul sito internet www.ivgmarche.it.

Inoltre vengono messi a completa 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;
- Mob.: cell. 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 la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente **avviso di vendita**, del **disciplinare di gara**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché del **modello di presentazioni offerte**.

Tutto ciò premesso,

A V V I S A

che il giorno **mercoledì 4 dicembre 2024 a partire dalle ore 10:50** per il lotto **D (4)**, presso la sede dell'istituto vendite giudiziarie Marche (I.V.G. Marche) in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita senza incanto dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

S T A B I L I S C E

i) Per l'offerente telematico

(modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹

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 esclusi i festivi.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 3 dicembre 2024**, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "**Invia Offerta**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un 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 con causale "*versamento cauzione*" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita).

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, inoltre dovranno essere allegati l'avviso di vendita e le condizioni generali di vendita.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal tribunale. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: **cod. IBAN: IT80Y0538705438000042896592 - BPER di Trecastelli (AN), Ufficio di Marotta - con la seguente causale "Versamento cauzione Fall. N. 58/2013 - Tribunale di Pesaro, Numero Lotto"**.

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.ivgmarche.it; www.tribunale.pesaro.giustizia.it; www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. 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 curatore, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

ii) Per l'offerente tradizionale



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

(modalità di presentazione delle offerte in forma ordinaria cartacea)

per partecipare occorre il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) che dovrà avvenire presso la sede dell'istituto vendite giudiziarie Marche (I.V.G. Marche) in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, **entro le ore 12:00 di martedì 3 dicembre 2024.**

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di vendita o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita ed il numero della procedura. A cura dell'ufficio ricevente, all'esterno della busta verranno annotati gli estremi di un valido documento di riconoscimento nonché la data e l'ora di deposito.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere: (modello scaricabile dal sito www.ivgmarche.it):

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da €. 16,00 con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - il termine di versamento di saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese che, in ogni caso, non potrà essere superiore a **75 giorni dall'aggiudicazione**;
 - la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali nel caso di possesso dei relativi requisiti (quali ad esempio la richiesta di agevolazione I° casa).

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PESARO - FALL.TO 58/2013" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'assegnazione.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

F I S S A

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

D E S C R I Z I O N E D E I L O T T I P O S T I I N V E N D I T A

L'immobile è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento Arch. Valentina Radi, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Esperimento di vendita

Mercoledì 4 dicembre 2024 ore 10:50



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

LOTTO D (4) (identificato in perizia dai lotti n. 12, 13, 14, 15, 16 e 17)
Diritto di piena proprietà 100% su **intero fabbricato (palazzina D)**

sito nel Comune di Saltara, via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia, Località Borgaccio, costituita dalle seguenti unità immobiliari: **sei appartamenti**, di cui due a piano terra e quattro duplex distribuiti



tra piano primo e secondo (in perizia indicati con i lotti 12, 13, 14, 15, 16 e 17), di cui cinque corredati da **autorimessa, cantina e posto auto esterno**, ed uno da **cantina e due posti auto esterno**. La palazzina si sviluppa in tre piani fuori terra ed è collegata ad un piano interrato nel quale sono poste le autorimesse per abitazioni, negozi e uffici.

- L'**appartamento** posto al piano terra della palazzina "D" (indicato in perizia come lotto 12) è costituito da due unità immobiliari: **alloggio, autorimessa e cantina** quest'ultima in **quota di 1/6**. È compreso **un posto auto esterno**.



L'appartamento è composto da 5 vani (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), n°2 portici, n°2 scoperti pavimentati ad uso esclusivo con la seguente Superficie Lorda Reale: alloggio 75,43 m², portici 19,53 m², scoperto esclusivo piastrelle 48,85 m². L'autorimessa ha una Superficie Lorda Reale: 61,13 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².

Internamente presenta in particolare:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

f] I portici esterni sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

g] Gli scoperti ad uso esclusivo hanno due trattamenti diversi: uno con manto verde e il secondo pavimentato. Lo spazio verde necessita di una corretta manutenzione e lo spazio pavimentato presenta parti allagate. Sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo.

h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

m] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

- L'**appartamento** posto al piano terra (in perizia indicato come lotto 13) è costituito da due unità immobiliari: **alloggio, autorimessa e cantina** quest'ultima in **quota di 1/6**. È compreso **un posto auto esterno**.



L'appartamento è composto da 5 vani (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), un portico e uno scoperto ad uso esclusivo in parte verde e in parte pavimentato con la seguente Superficie Lorda Reale: alloggio 75,43 m², portico 4,10 m², scoperto esclusivo verde 35,38 m², scoperto esclusivo piastrelle 58,54 m². L'autorimessa ha una Superficie Lorda Reale: 28,62 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².

Internamente presenta in particolare:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] Il portico esterno è dotato di pavimento in marmo.
- g] Lo scoperto ad uso esclusivo ha due trattamenti diversi in parte con manto verde e in parte pavimentato. Presenta parti allagate e necessita di una corretta manutenzione. Sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.
- L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'Autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- m] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- **L'appartamento** posto al piano primo e secondo (in perizia indicato come lotto 14) è costituita da due unità immobiliari: **alloggio e cantina** quest'ultima in **quota di 1/6**. Sono compresi **due posti auto esterni**.



L'appartamento è un duplex composto da 5 vani (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), una loggia al piano primo accessibile dalla zona giorno e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere Superficie Lorda Reale: alloggio 102,90 m², logge 12,06 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².

Internamente presenta in particolare:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Scala a doppia rampa in muratura. Sono assenti finiture di pavimentazione e ringhiere di protezione.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g] Le n°2 logge sono dotate di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

n] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

- L'**appartamento** posto al piano primo e secondo (in perizia indicato come lotto 15) è costituito da due unità immobiliari: **alloggio, autorimessa e cantina**, quest'ultima in **quota di 1/6**. È compreso un **posto auto esterno**.



L'appartamento è un duplex composto da 6 vani (soggiorno-cucina, ripostiglio, camera, camera, bagno, disimpegno) e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere con una Superficie Lorda Reale: alloggio 78,87 m², loggia 5,40 m². L'autorimessa ha una Superficie Lorda Reale: 35,28 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².

Internamente presenta in particolare:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g] La loggia è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

l] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

m] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

n] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

- L'**appartamento** posto al piano primo e secondo (indicato in perizia come lotto 16) è costituito da due unità immobiliari: **alloggio, autorimessa e cantina**, quest'ultima per la **quota di 1/6**. È compreso **un posto auto esterno**.



L'appartamento è un duplex composto da 4 vani (soggiorno-cucina, camera, bagno, disimpegno) e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere con la seguente Superficie Lorda Reale: alloggio 75,69 m², loggia 5,40 m². L'autorimessa ha una Superficie Lorda Reale: 23,71 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².

Internamente presenta in particolare:

a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

d] Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

g] La loggia è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

l] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

m] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

n] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

- **L'appartamento** posto al piano primo e secondo (in perizia indicato come lotto 17) è costituita da due unità immobiliari: **alloggio, autorimessa e cantina, quest'ultima per la quota di 1/6**. È compreso **un posto auto esterno**.



L'appartamento è un duplex composto da 5 vani (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), balcone al piano primo accessibile

dalla zona giorno e n° 2 balconi al piano secondo accessibili dalle camere con la seguente Superficie Lorda Reale: alloggio 99,00 m², balconi 19,80 m². L'autorimessa ha una Superficie Lorda Reale: 40,87 m². Cantina Superficie Lorda Reale: 11,23 m². Posto auto esterno Superficie Lorda Reale: 12,50m².



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Internamente presenta in particolare:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g] I n°3 balconi sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.
- i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- l] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- m] Le opere murarie dell'autorimessa interrato sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- n] Il soggiorno ha un tramezzo interno, non presente nei documenti di accatastamento.
- o] L'aggiornamento catastale del subalterno 64 sarà a carico dell'acquirente.
- p] È compresa la quota di 1/6 di spazio destinato a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

Dati catastali:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Unità immobiliari (in perizia indicati come lotto 12):

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 59, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 85 m2, Superficie;

Catastale Totale escluse aree scoperte 75 m2, Rendita Catastale 278,89 euro.

Autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 51 m2, Superficie Catastale Totale 50 m2, Rendita Catastale 126,43 euro.

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 37, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Unità immobiliari (in perizia indicati come Lotto 13):

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 60, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 85 m2, Superficie

Catastale Totale escluse aree scoperte 76 m2, Rendita Catastale 278,89 euro.

Autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 4, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 25 m2, Superficie Catastale Totale 28 m2, Rendita Catastale 61,97 euro.

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 38, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Unità immobiliari (in perizia indicati come Lotto 14):



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 61, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 106 m2, Superficie;

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 39, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 40, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Catastale Totale escluse aree scoperte 103 m2, Rendita Catastale 247,90 euro.

Unità immobiliari (in perizia indicati come Lotto 15):

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 62, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 81 m2, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 79 m2, Rendita Catastale 247,90 euro.

Autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 2, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 31 m2, Superficie Catastale Totale 28 m2, Rendita Catastale 76,85 euro.

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 41, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Unità immobiliari (in perizia indicati come Lotto 16):

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 63, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 77 m2, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 75 m2, Rendita Catastale 185,92 euro.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 3, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 20 m2, Superficie Catastale Totale 22 m2, Rendita Catastale 49,58 euro.

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 42, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Unità immobiliari (in perizia indicati come Lotto 17):

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 64, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 105 m2, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 100 m2, Rendita Catastale 247,90 euro.

Autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 8, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 36 m2, Superficie Catastale Totale 41 m2, Rendita Catastale 89,24 euro.

Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21, Categoria in corso di costruzione;

Posto auto esterno: Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 43, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2, Superficie Catastale Totale 13 m2, Rendita Catastale 32,23 euro;

Conformità edilizia a catastale:

Il compendio immobiliare non risulta conforme rispetto ai titoli edilizi autorizzativi ed alla conformazione catastale come specificatamente evidenziati nella perizia di stima in atti allegata ed alla quale ci si riporta per la puntuale descrizione del cespite in vendita.

In data 04 | 04 | 2007 prot. N°4168 è stata presentata la domanda per l'esecuzione dei lavori di *realizzazione di un complesso residenziale | commerciale* ubicato in via Furlo SP3 Flaminia - località Borgaccio - Comune di Saltara (PU) .

In data 13 | 12 | 2007 prot. N°13986 è stata presentata la richiesta di volturazione della pratica edilizia precedente.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Con Permesso di Costruire n°14 | 07 del 17 gennaio 2008 il comune di Saltara (PU) concede la realizzazione del complesso residenziale | commerciale, in oggetto.

In data 05 | 04 | 2011, viene concessa proroga del termine di validità del Permesso di Costruire n°14 | 07 del 17 gennaio 2008, di mesi 12 , sino la data del 07 | 04 | 2012.

In data 14 | 07 | 2011 prot. N°8317 è stata presentata domanda per l'esecuzione dei lavori di "realizzazione di un complesso residenziale | commerciale in via Furlo - SP3 Flaminia- Località Borgaccio. Variante" sito in Saltara Loc. Borgaccio (PU).

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Valore lotto 12 euro 21.687,75;

Valore lotto 13 euro 21.070,28;

Valore lotto 14 euro 21.158,49;

Valore lotto 15 euro 17.367,69;

Valore lotto 16 euro 16.574,54;

Valore lotto 17 euro 22.569,11;

PREZZO BASE DI VENDITA COMPLESSIVO EURO 120.429,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

Tutti i beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it. Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

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.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata telematicamente previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia ("offerente telematico"), sia nella tradizionale forma cartacea presso l'I.V.G. Marche ("offerente tradizionale").

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano 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 l'incaricato dell'I.V.G. Marche visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara l'incaricato dell'I.V.G. Marche registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala 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 funzionario dell'I.V.G. Marche 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, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Gli offerenti tradizionali dovranno presentare l'offerta **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione** del **modello di presentazione dell'offerta** scaricabile dal sito www.ivgmarche.it. Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti indispensabili ai fini della validità dell'offerta.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Il deposito potrà avvenire sia telematicamente previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it> oppure *brevi manu*, presso la sede dell'I.V.G. Marche in Monsano (An) Via Cassolo n. 35, entro il giorno **martedì 3 dicembre 2024 alle ore 12:00**.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 4 dicembre 2024 alle ore 10:50 per il lotto D (4)**, presso l'I.V.G. Marche, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN).

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al delegato delle operazioni di vendita (I.V.G. Marche) con sede in Monsano (An) Via Cassolo n. 35 il quale provvederà all'apertura delle buste.

Tali offerte saranno riportate nel portale a cura del responsabile e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, 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 e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al funzionario dell'I.V.G. Marche.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il funzionario I.V.G. non sia in grado di



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, 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 dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, 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 invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dall'incaricato alle operazioni di vendita (I.V.G. Marche), presso la propria sede, alla presenza degli offerenti, il giorno **mercoledì 4 dicembre 2024 alle ore 10:50**.

Ciascun offerente tradizionale, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; 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, procura che deve essere consegnata dall'avvocato all'incaricato (I.V.G. Marche) in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, l'istituto vendite giudiziarie delle Marche 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 ed, a pena di efficacia 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:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'istituto vendite giudiziarie delle Marche 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, l'istituto vendite giudiziarie delle Marche 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.

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 sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dall'incaricato alle operazioni di vendita (I.V.G. Marche).

Entro un congruo termine, il Curatore 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 l'I.V.G. Marche provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

in sala ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni presso la sede.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, l'IVG provvede a fissare successiva vendita.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino al trasferimento del bene.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento della proprietà avverrà, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, tasse e commissioni, con atto notarile e con spese a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 c.c. - e la delega - ex art. 1269 c.c. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: UFFICIO FALLIMENTARE DI PESARO - FALLIMENTO n. 58/2013. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di €. ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Il Notaio incaricato della stipula dell'atto di trasferimento verrà successivamente indicato dal curatore.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

L'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta, termine che in ogni caso non potrà essere superiore a 75 giorni dall'aggiudicazione, dovrà consegnare presso la sede dell'I.V.G. Marche, in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, nei giorni ed orari d'ufficio, il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) e le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato alle operazioni di vendita (I.V.G. Marche), salvo conguaglio, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI PESARO - FALL.TO 58/2013"

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, l'I.V.G. Marche sentito il Curatore 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.

Dal trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione dell'atto di trasferimento, a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f. (v. *infra* al punto successivo);

- 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 perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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;

- 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 fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione spettante al soggetto specializzato ausiliare della curatela fallimentare ed 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 oltre IVA, per i diritti d'asta, di ciascun distinto lotto nella misura del 4%, con un minimo forfettario di euro 3.200,00 oltre IVA. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL".

6 - 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"*.

Si precisa altresì che il **presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato** a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

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.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente **avviso di vendita**, della **perizia di stima del disciplinare di gara**, del **modello di presentazione delle offerte**, nonché delle **condizioni generali di 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 dall'I.V.G. Marche.

7 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

8 - pubblicazione e pubblicità

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- 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 dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche":

<https://pvp.giustizia.it>;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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 sul sito www.ivgmarche.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'I.V.G. Marche, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni immobili facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

AVVERTENZE

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 fallimentare².

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Marotta (PU), 30 settembre 2024

² 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

Il Curatore Fallimentare

dott. Enea Petroni