



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 14-1/2020

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Lorenzo Pini

CURATORI FALLIMENTARI: dott.ssa Laura Franzoni e dott. avv. Francesco Battaglia

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

AVVISO DI VENDITA AL IV[^] ESPERIMENTO DI GARA PER I LOTTI DA 1 A 18
AVVISO DI VENDITA AL I[^] ESPERIMENTO DI GARA PER IL LOTTI 19 E 20
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I sottoscritti **dottoressa Laura Franzoni** con studio in Pesaro (PU) – Via Schiavini n. 21, e **dott. avv. Francesco Battaglia** con studio in Pesaro (PU) – Via Togliatti n. 21 int. 7, nella propria qualità di curatori 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 “**Gerbe s.r.l. in liquidazione**”, nominando giudice delegato al fallimento il dottor Lorenzo Pini;
- che, la società fallita è proprietaria per la quota piena (1/1) di asset immobiliari siti nei Comuni di Pesaro (PU), Fano (PU), Fossombrone (PU), Rimini (RN) e di Bergeggi (SV). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall’esperto stimatore del fallimento, arch. Elisabetta Camangi, 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;

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

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 334.3693722 – avv. Liliana D'Alessandro;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 30 aprile 2025 alle ore 10:20

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 29 aprile 2025** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 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. 14-1/2020 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 29 aprile 2025 ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 334.3693722 -



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

l.dalessandro@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 12:00 del 29 aprile 2025**.

F I S S A

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

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà su unità negoziali costituiti da **uffici** della superficie commerciale totale di circa 363 metri quadri, siti nel Comune di Pesaro (PU), in Via Barignani n. 30. Gli immobili sono collocati al piano terra ed interrato collegati da una scala interna, con ingresso posto su Via Barignani, comune alle altre unità facenti parte del fabbricato sito nel centro storico della città, vicino la Piazza principale. Il piano terra identificato con il sub 32 è costituito da locali ad uso ufficio e deposito nonché da due servizi igienici; l'ingresso originariamente costituito da una chiostra aperta è stato oggetto di condono, ad oggi non definito in quanto è stato coperto da una struttura in acciaio e vetro collegata alla struttura esistente in cemento armato. Al piano interrato sono presenti locali uso deposito (i vani destinati ad ufficio, oggetto di condono, ad oggi non definito, non possono essere considerati come tali) e servizi igienici. L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato; esternamente sul retro ha prospetti intonacati. Mentre sul fronte è rivestito parzialmente con piastrelle. Internamente presenta pavimenti in ceramica e alcune zone del disimpegno al piano terra sono rivestite in pvc; porte e finestre in legno, con tapparelle in legno, porta ingresso in alluminio e vetro; pareti intonacate con intonaco goffrato: La scala di collegamento è realizzata con struttura in acciaio e scalini in legno. Gli impianti sono obsoleti. Lo stato di manutenzione non è buono a causa della presenza di forte umidità.



Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 67 mappale 973 sub. 32**, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, €. 2.308,56;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- Foglio 67 mappale 973 sub. 33, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, €. 1.846,33;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 18/21).

L'immobile ricade nella Zona A Subsistema R1 del PRG vigente. Il vincolo degno di nota che ricade sul fabbricato è il Vincolo Archeologico D. LGS. 490/99 (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 18).

L'immobile, poiché il condono Pratica N. 1139/T/2003, non risulta definito, **non è legittimato né dal punto di vista edilizio né catastale**, in quanto la copertura sulla chiostra non risulta ad oggi autorizzata. Per quanto concerne i locali al piano interrato oggetto di condono per cambio di destinazione da deposito ad ufficio, benché dotati di finestrate, hanno un'altezza inferiore a mt. 2,70 e pertanto non è possibile sanarli come uffici, ma è possibile trasformare la loro superficie da accessoria e sanarli con destinazione ripostiglio. (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 20/21).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 19).

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

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

Stato di occupazione:

L'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 108.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 6.000,00.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare costituita da **cantina** della superficie commerciale totale di circa 29 metri quadri, posto al piano secondo interrato di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra e due interrati, sita nel Comune di Pesaro (PU), in Via Ettore Mancini sn, nel quartiere di pantano. Il fabbricato si trova in un'area compresa tra Via Mancini e Via Rossi in zona a carattere prevalentemente misto residenziale-commerciale, limitrofa al centro città, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie. Si accede dall'interno dell'edificio tramite scala comune o dall'esterno tramite rampa carrabile. La cantina si presenta allo stato grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate, porte tagliafuoco in metallo. Si presentano in un discreto stato manutentivo e conservativo.



Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 40 mappale 5489 sub. 33**, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq., €. 77,88;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 24**).

L'immobile ricade in Zona B2.25 subsistema R3 del PRG vigente ed è inserita IN AREA compresa all'interno della C.C. n. 87. Non sono emersi particolari vincoli. (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 23**).

Il bene è legittimato sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 24**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 23/24**).

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

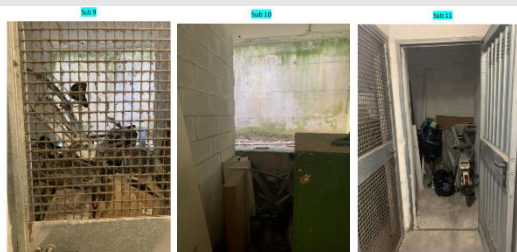
l'immobile risulta **libero** da persone e occupato al suo interno da materiale derivante dall'attività della fallita società, di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 9.533,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00.

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà su unità immobiliari costituite da **tre cantine** della superficie commerciale totale di circa 10 metri quadri, due delle quali di 3 metri quadri ciascuna ed una di 4 metri quadri, poste al piano interrato, realizzate in prossimità di una



delle bocche di lupo, atte all'areazione del locale, ragion per cui sono privo di muro di tamponamento a tutta altezza sul retro e sul fronte presentano una porta in ferro grigliata, site nel Comune di Pesaro (PU), in Via Domenico Cimarosa, in particolare si trovano sotto l'edificio n. 15, siti in zona Miralfiore, che prende il nome dal parco adiacente la lottizzazione. Trattasi di zona limitrofa al centro città, ben collegata e dotata delle infrastrutture necessarie. Si presenta allo stato grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate. Si presentano in un discreto stato manutentivo e conservativo.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 27 mappale 1383 sub. 9**, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq., €. 11,00; (*valore di perizia euro 1.071,00*);
- **Foglio 27 mappale 1383 sub. 10**, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq., €. 11,00; (*valore di perizia euro 981,75*);
- **Foglio 27 mappale 1383 sub. 11**, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq., €. 14,67; (*valore di perizia euro 1.902,50*).



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 24**).

L'immobile ricade in Zona B subsistema R3 del PRG vigente, e fanno parte della lottizzazione all'interno del Subcomparto "B" del P.C.A. n. 2. Non sono emersi particolari vincoli (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 26**).

Sebbene si sia riscontrata una piccola difformità consistente nella traslazione del tramezzo di divisione tra il sub 10 ed il sub 11, questa rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis lettera c2 del DPR 380/01 e pertanto si possono ritenere conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio alla C.E. n. 15 del 20/01/1999 (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 28**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 27**).

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **occupato senza titolo** da persone e cose di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 1.673,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 500,00.

LOTTO 7

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare costituita da **cantina** posta al piano interrato della superficie commerciale totale di circa 5 metri quadri, sita nel Comune di Pesaro (PU), complesso "residenze al porto" in Via Mario del Monaco Via Morosini e Via del lazzeretto e confina con il centro direzionale Benelli. Tale complesso denominato "residenze al Porto" si trova nel





Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

quartiere portuale: zona centrale, limitrofa al centro storico della città, e alla zona mare, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

Il bene in vendita si trova in un complesso edilizio costituito da due edifici a torre denominati Torre A2 e Torre A3 con destinazione mista, residenziale. Commerciale, terziaria e da due fabbricati a schiera denominati B2 e B3 a destinazione residenziale posti nell'area di fronte alle torri.

Le torri sono costituite da nove piani fuori terra mentre le schiere da tre piani; il primo interrato è comune a tutti i fabbricati e al suo interno vi è una parte destinata ad autorimessa pubblica. Tutto il complesso presenta finiture di pregio. La struttura dei fabbricati è in cemento armato con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. Internamente la cantina ha le stesse caratteristiche: si presenta al grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate. Si presenta in discreto stato manutentivo e conservativo.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 20 mappale 3310 sub. 263**, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq., €. 21,43;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4/11**).

L'immobile ricade in Zona B subsistema R3 del PRG vigente, e fa parte del piano particolareggiato per il completamento del Centro Benelli - sottocomparto 2. Il vincolo di maggiore rilevanza a cui è soggetta l'area è il Vincolo PAI Marche - aree a rischio di esondazione RA (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4**).

Le unità al piano interrato risultano legittimate dal punto di vista urbanistico-edilizio e risultano conformi anche catastalmente (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 13**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 6**).

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.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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

Stato di occupazione:

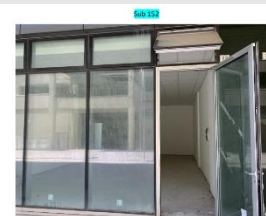
l'immobile risulta **libero** da persone e cose.

Prezzo base di vendita euro **2.250,00**;

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

LOTTO 14

Diritto di piena proprietà su **negozio (torre A2)** ovvero da locale open-space dotato di servizio igienico, posto al piano terra della superficie commerciale totale di circa 89 metri quadri, il cui accesso avviene da scoperto comune, sito nel Comune di Pesaro (PU), complesso



“residenze al porto” in Via Mario del Monaco - Via Morosini e Via del Lazzaretto (Via Passeggio Fratelli Benelli n. 22) e confina con il centro direzionale Benelli. Tale complesso denominato “residenze al Porto” si trova nel quartiere portuale: zona centrale, limitrofa al centro storico della città, e alla zona mare, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

Internamente si presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio. Lo stato manutentivo è buono.

Il bene in vendita si trova in un complesso edilizio costituito da due edifici a torre denominati Torre A2 e Torre A3 con destinazione mista, residenziale. Commerciale, terziaria e da due fabbricati a schiera denominati B2 e B3 a destinazione residenziale posti nell'area di fronte alle torri.

Le torri sono costituite da nove piani fuori terra mentre le schiere da tre piani; il primo interrato è comune a tutti i fabbricati e al suo interno vi è una parte destinata ad autorimessa pubblica. Tutto il complesso presenta finiture di pregio. La struttura dei fabbricati è in cemento armato con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. Internamente si



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 20 mappale 3310 sub. 152**, categoria C/1, classe 8, consistenza 89 mq., €. 3.337,03;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4/11**).

L'immobile ricade in Zona B subsistema R3 del PRG vigente, e fa parte del piano particolareggiato per il completamento del Centro Benelli - sottocomparto 2. Il vincolo di maggiore rilevanza a cui è soggetta l'area è il Vincolo PAI Marche - aree a rischio di esondazione RA (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4**).

Le unità al piano interrato risultano legittimate dal punto di vista urbanistico-edilizio e risultano conformi anche catastalmente (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 13**).

Non è stata trovata richiesta di agibilità (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 11**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 7**).

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 55.688,00;



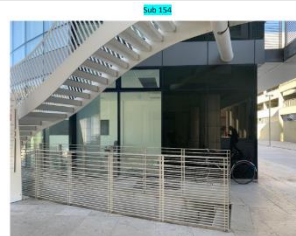
Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 15

Diritto di piena proprietà su **negozio (torre A2)** ovvero da locale open-space dotato di servizio igienico, posto al piano terra della superficie commerciale totale di circa 67 metri quadri, il cui accesso avviene da scoperto comune, sito nel Comune di Pesaro (PU), complesso "residenze al porto" in Via Mario del Monaco - Via Morosini e Via del Lazzaretto (Via Passaggio Fratelli Benelli n. 24) e confina con il centro direzionale Benelli. Tale complesso denominato "residenze al Porto" si trova nel quartiere portuale: zona centrale, limitrofa al centro storico della città, e alla zona mare, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.



Internamente si presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio. Lo stato manutentivo è buono.

Il bene in vendita si trova in un complesso edilizio costituito da due edifici a torre denominati Torre A2 e Torre A3 con destinazione mista, residenziale. Commerciale, terziaria e da due fabbricati a schiera denominati B2 e B3 a destinazione residenziale posti nell'area di fronte alle torri.

Le torri sono costituite da nove piani fuori terra mentre le schiere da tre piani; il primo interrato è comune a tutti i fabbricati e al suo interno vi è una parte destinata ad autorimessa pubblica. Tutto il complesso presenta finiture di pregio. La struttura dei fabbricati è in cemento armato con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. Internamente si presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 20 mappale 3310 sub. 154**, categoria C/1, classe 8, consistenza 67 mq., €. 2.512,15;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4/11**).



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'immobile ricade in Zona B subsistema R3 del PRG vigente, e fa parte del piano particolareggiato per il completamento del Centro Benelli - sottocomparto 2. Il vincolo di maggiore rilevanza a cui è soggetta l'area è il Vincolo PAI Marche - aree a rischio di esondazione RA (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4).

Le unità al piano interrato risultano legittimate dal punto di vista urbanistico-edilizio e risultano conformi anche catastalmente (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 13).

Richiesta di **agibilità** del 14/11/2012 (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 11).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 7).

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 45.633,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 16

Diritto di piena proprietà su **negozio (torre A3)** ovvero da locale open-space dotato di servizio igienico, posto al piano terra della superficie commerciale totale di circa 77 metri quadri, il cui accesso avviene da scoperto comune, sito nel Comune di Pesaro (PU),



complesso "residenze al porto" in Via Mario del Monaco - Via Morosini e Via del Lazzaretto (Via Passaggio Fratelli Benelli n. 25) e confina con il centro direzionale Benelli. Tale



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

complesso denominato “residenze al Porto” si trova nel quartiere portuale: zona centrale, limitrofa al centro storico della città, e alla zona mare, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

Internamente si presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio. Lo stato manutentivo è buono.

Il bene in vendita si trova in un complesso edilizio costituito da due edifici a torre denominati Torre A2 e Torre A3 con destinazione mista, residenziale. Commerciale, terziaria e da due fabbricati a schiera denominati B2 e B3 a destinazione residenziale posti nell'area di fronte alle torri.

Le torri sono costituite da nove piani fuori terra mentre le schiere da tre piani; il primo interrato è comune a tutti i fabbricati e al suo interno vi è una parte destinata ad autorimessa pubblica. Tutto il complesso presenta finiture di pregio. La struttura dei fabbricati è in cemento armato con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. Internamente si presenta al grezzo, ossia privo di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno e impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro (PU) come segue:

- **Foglio 20 mappale 3310 sub. 196**, categoria C/1, classe 8, consistenza 77 mq., €. 2.887,10;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4/11**).

L'immobile ricade in Zona B subsistema R3 del PRG vigente, e fa parte del piano particolareggiato per il completamento del Centro Benelli - sottocomparto 2. Il vincolo di maggiore rilevanza a cui è soggetta l'area è il Vincolo PAI Marche - aree a rischio di esondazione RA (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 4**).

Le unità al piano interrato risultano legittimate dal punto di vista urbanistico-edilizio e risultano conformi anche catastalmente (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 13**).

Non è stata trovata richiesta di agibilità (**Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 11**).



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 7)**.

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 47.462,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 18

Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare costituita da **appartamento** posto al piano primo e secondo di un fabbricato denominato "Palazzo Sorbolonghi" della superficie commerciale totale di circa 124 metri quadri, sita nel centro storico del Comune Fossombrone (PU) in Via Roma n. 23, - La Peja, a cui si accede da scala e corte interna comune a più proprietà. All'esterno il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con modanature alle finestre del fronte fabbricato. Al suo interno l'appartamento è costituito al piano primo da ingresso, angolo cottura, un bagno ed una camera, collegato tramite scala interna in cemento armato, al piano secondo che si affaccia sul soggiorno al piano primo, suddiviso in tre camere ed un bagno. Presenta pavimentazione in ceramica nella cucina e nei bagni, parquet nel soggiorno-pranzo e camere, porte in legno, infissi e serrande in pvc. Ha riscaldamento autonomo con caldaia.



Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Fossombrone (PU) come segue:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- Foglio 115 mappale 436 sub. 25, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 31).

L'immobile ricade in Zona A1 - Residenziale di interesse storico (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 30).

Il bene è conforme sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale; l'immobile ha ottenuto certificato di agibilità n. 4647/7 del 15/10/2004 (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 31).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia Parte I Arch. E. Camangi da pag. 30).

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

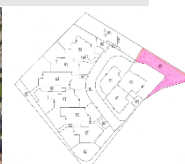
il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 62.775,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 19

Diritto di piena proprietà su **area urbana** della superficie totale di 173 metri quadri, siti nel Comune di Fano (PU), in Via Carmine N. 4. Trattasi di un'area prospiciente la Strada della





Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Romagna e via del Carmine e Via Poggi, di notevole pendenza, con forma irregolare facente parte di un lotto residenziale edificato con intervento diretto tra la fine del 1990 ed i primi anni 2000.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fano (PU) come segue:

- **Foglio 16 mappale 1065 sub. 46**, categoria F/1, consistenza 173 mq.;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'area ricade in parte in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri ed in parte in zona P1 - Zone per la viabilità veicolare.

E' sottoposto ai seguenti vincoli di cui al DLGS 42/2004 e ai seguenti ambiti di tutela del sistema Paesistico ambientale: "ARZILLA - FOSSO SEJORE" istituito con D.M. 25/08/1965 (Vd. Perizia Parte II Arch. E. Camangi da pag. 45).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia Parte II Arch. E. Camangi da pag. 44).

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

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da materiale di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 900,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 500,00.

Si specifica che il valore di base d'asta pari ad euro 900,00 corrisponde all'importo indicato in un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta agli organi della procedura, debitamente cauzionata.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Qualora non pervenissero altre offerte valide di acquisto (con prezzo base almeno di euro 900,00) entro il termine sopra indicato del 29/04/2025, il lotto in vendita sarà provvisoriamente aggiudicato a chi ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto pervenuta.

Qualora invece pervenissero offerte valide, si procederà alla gara nei modi di seguito indicati.

LOTTO 20

Diritto di piena proprietà su **area urbana** della superficie totale di 205 metri quadri, siti nel Comune di Fano (PU), in Via Carmine N. 4. Trattasi di un'area prospiciente la Strada della Romagna e via del Carmine e Via Poggi, di notevole pendenza, con forma irregolare facente parte di un lotto residenziale edificato con intervento diretto tra la fine del 1990 ed i primi anni 2000.



Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fano (PU) come segue:

- **Foglio 16 mappale 1065 sub. 48**, categoria F/1, consistenza 205 mq.;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'area ricade in parte in zona B2.1 – Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri ed in parte in zona P1 – Zone per la viabilità veicolare.

E' sottoposto ai seguenti vincoli di cui al DLGS 42/2004 e ai seguenti ambiti di tutela del sistema Paesistico ambientale: "ARZILLA – FOSSO SEJORE" istituito con D.M. 25/08/1965 (Vd. Perizia Parte II Arch. E. Camangi da pag. 45).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia Parte II Arch. E. Camangi da pag. 44).

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da materiale di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 1.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 500,00.

Si specifica che il valore di base d'asta pari ad euro 1.500,00 corrisponde all'importo indicato in un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta agli organi della procedura, debitamente cauzionata.

Qualora non pervenissero altre offerte valide di acquisto (con prezzo base almeno di euro 1.500,00) entro il termine sopra indicato del 29/04/2025, il lotto in vendita sarà provvisoriamente aggiudicato a chi ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto pervenuta.

Qualora invece pervenissero offerte valide, si procederà alla gara nei modi di seguito indicati.

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.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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) 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. 14-1/2020 Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 30/04/2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- assegno circolare intestato alla procedura ovvero a “**GERBE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**” 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”.
- **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,



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 30 aprile 2025 a partire dalle ore 10:20** per il lotto I[^] 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 e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

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

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

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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.

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.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 dai curatori del fallimento il cui onere sarà a carico dell’aggiudicatario.

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

In caso di rifiuto dell’aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 dei curatori 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 dai curatori fallimentari 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 ai curatori 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.

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, i curatori del fallimento potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 i curatori 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 attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo,



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, per l'assistenza allo svolgimento delle operazioni di vendita e delle attività precedenti e successive, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 300.000,00 il 4%; da euro 300.001,00 ad euro 500.000,00 il 3%; oltre euro 500.001,00 il 2% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

Per i lotti da 1 a 18, è comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, di euro 1.500,00 oltre iva per aggiudicazioni sino ad euro 5.000,00, e di euro 3.500,00 oltre iva di legge oltre euro 5.000,01 e sino ad euro 87.500,00.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Per i lotti 19 e 20, è comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, di euro 400,00 oltre iva di legge.

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

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

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

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

I curatori fallimentari indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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 - 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

I curatori fallimentari potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

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

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'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.

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà dei curatori 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 i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, i curatori informeranno 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

Pesaro (PU), 19 febbraio 2025

Il curatore fallimentare
dott.ssa Laura Franzoni

Il curatore fallimentare
dott. avv. Francesco Battaglia

Allegati:

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