



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2020

GIUDICE DELEGATO : dott. Lorenzo Pini

LIQUIDATORE CIVILISTICO: sig. Mulazzani Girolamo

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

AVVISO DI VENDITA AL **III^ESPERIMENTO** DI GARA

PER I LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 e 6

AVVISO DI VENDITA AL **II^ESPERIMENTO** DI GARA

PER IL LOTTO 10

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **sig. Mulazzani Girolamo**, nella propria qualità di liquidatore civilistico della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusto decreto del 25 gennaio 2023 il tribunale di Pesaro ha omologato il concordato preventivo della società "**Mazzini S.r.l. in liquidazione**", nominando giudice delegato della procedura il dottor Lorenzo Pini;
- che, in esecuzione del piano in concordato è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura, in conformità al medesimo piano approvato dagli organi della procedura;
- che, la società è piena proprietaria di asset immobiliari costituiti da area edificabile a destinazione abitativa sita nel Comune di Montelabbate (PU) Località Apsella, area edificabile con destinazione abitativa sita nel Comune di Vallefoglia (PU) zona censuaria Colbordolo località Cappone, area edificabile con destinazione industriale sita nel Comune di Vallefoglia (PU) zona censuaria di Colbordolo località Talacchio, garage e posti auto con pertinenza abitativo, siti nel Comune di Vallefoglia (PU) sezione censuaria di Sant' Angelo in Lizzola (PU), garage e posti auto con pertinenza commerciale, siti nel Comune di Vallefoglia (PU) sezione censuaria di Sant' Angelo in Lizzola (PU), area edificabile con



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

destinazione produttivo e terziario siti nel Comune di Pesaro (PU) località San Lorenzino, area edificabile con destinazione abitativa sita nel Comune di Pesaro (PU) località Muraglia.

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura, geom. Franco Tonucci depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Pesaro ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

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

- 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



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

Mercoledì 05 febbraio 2025 alle ore 9:50

- 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

- 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 4 febbraio 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**

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

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 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:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - C.P. N. 6/2020 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 4 febbraio 2025 entro le 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 - l.dalessandro@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire **entro le ore 12:00 di martedì 4 febbraio 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 **un'area edificabile** con destinazione abitativa della superficie totale di circa 21.912,00 metri quadri, sita nel Comune di Montelabbate (PU) località Apsella.

Trattasi di porzioni di terreno rientranti dal 21/01/2009 nel Piano Particolareggiato dell'area a destinazione residenziale compresa tra la SP 30, Via dell'Abbadia e Via dell'Apsella in variante al PRG.





Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

In data 19/10/2009 presso lo studio in Pesaro del Notaio C. Licini è stata firmata la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a tale Piano Particolareggiato (rif. Atto rep. N. 35531, racc. n. 12788). I lotti B1 e B2 distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al foglio 13 mappale 201 sono riservati ad un intervento di edilizia residenziale convenzionata, i quali verranno acquisiti da soggetti individuati dal Comune sulla base di un apposito bando. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 1.150 mq. da cui un totale di 2.300 mq. di SU. I lotti C1 e C2, distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al foglio 13 mappale 200 sono riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 1.500 mq., da cui un totale di 3.000 mq. di SU; sono previsti due fabbricati di cinque piani fuori terra. I lotti D1 e D2 distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al foglio 13 mappale 199, sono riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 600 mq., da cui un totale di 1.200 mq di SU; sono previsti due fabbricati di due piani fuori terra. I lotti E1 e E2 distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al foglio 13 mappale 198, sono riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 4500 mq., da cui un totale di 900 mq di SU; sono previsti due fabbricati di due piani fuori terra.

Termini delle Convenzioni di lottizzazione con il Comune di Montelabbate erano stati prorogati di anni 3, attualmente Convenzione risulta scaduta.

Dati catastali:

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

- **foglio 13 mappale 197**, qualità seminativo classe 4, superficie mq. 15.203, R.D. euro 54,96, R.A. euro 51,04;
- **foglio 13 mappale 198**, qualità seminativo classe 4, superficie mq. 1.260, R.D. euro 4,56, R.A. euro 4,23;
- **foglio 13 mappale 199**, qualità seminativo classe 4, superficie mq. 1.581, R.D. euro 5,72, R.A. euro 5,31;
- **foglio 13 mappale 200**, qualità seminativo classe 4, superficie mq. 1.589, R.D. euro 5,74, R.A. euro 5,33;



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

- **foglio 13 mappale 201**, qualità seminativo classe 4, superficie mq. 1.092, R.D. euro 3,95, R.A. euro 3,67;
- **foglio 13 mappale 185**, qualità seminativo classe 1, superficie mq. 460, R.D. euro 2,97, R.A. euro 2,14;
- **foglio 13 mappale 187**, qualità seminativo classe 1, superficie mq. 521, R.D. euro 3,36, R.A. euro 2,42;
- **foglio 13 mappale 189**, qualità seminativo classe 1, superficie mq. 206, R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,69;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Consultare perizia (Vd. Perizia da pag. 2/5).

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 cose**.

Prezzo base di vendita euro 1.050.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 20.000,00.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **un'area edificabile** con destinazione abitativa della superficie totale di circa 4.258,00 metri quadri, sita nel Comune di Vallefoglia (PU) (ex Comune di Colbordolo) località Cappone.



Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Vallefoglia (PU) sezione censuaria di Colbordolo, al:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- foglio 10 mappale 1163, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 2795, R.D. euro 18,04, R.A. euro 9,38;
- foglio 10 mappale 1186, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 5, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,02;
- foglio 10 mappale 1162, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 5, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,02;
- foglio 10 mappale 501, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 16, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,05;
- foglio 10 mappale 1147, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 408, R.D. euro 2,63, R.A. euro 1,37;
- foglio 10 mappale 542, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 12, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,04;
- foglio 10 mappale 1131, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 151, R.D. euro 0,97, R.A. euro 0,51;
- foglio 10 mappale 1139, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 3, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,01;
- foglio 10 mappale 520, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 30, R.D. euro 0,59, R.A. euro 0,10;
- foglio 10 mappale 1183, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 85, R.D. euro 0,55, R.A. euro 0,29;
- foglio 10 mappale 1167, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 562, R.D. euro 3,63, R.A. euro 1,89;
- foglio 10 mappale 1119, qualità semin. arbor. classe 1, superficie mq. 186, R.D. euro 1,20, R.A. euro 0,62;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Trattasi di porzioni di terreno per le quali non sono riportati i dati catastali poiché deve essere completato l'iter di perequazione. Pertanto per permettere l'identificazione dei lotti viene riportata una planimetria dell'area che identifica i vari lotti del sub-comparto 2 in: Lotti B-B', Lotti C-C' e Lotto D. Al riguardo in data 23/04/2015 (Registrato a Pesaro in data



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

05/05/2015 al n. 1975 serie 1T Trascritto a Pesaro in data 08/05/2015 al n. 4253 Reg. Gen. e al n. 2786 Reg. Part.) presso lo studio del Notaio Marco Zaniboni di Pesaro veniva firmata una scrittura privata relativa ad una 'Permuta a catena finalizzata a ricomposizione fondiaria tra lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del piano di lottizzazione'. Ai fini della corrispondenza catastale è stato redatto atto apposito per un corretto allineamento delle proprietà fondiarie, pertanto in data 17/03/2022 è stato sottoscritto atto di identificazione catastale presso lo studio del notaio Marco Zaniboni registrato in data 23/03/2022 al fine che le proprietà indicate in perequazione fossero le medesime nella corrispondenza catastale, pertanto la proprietà della società oggetto di concordato avrà le particelle catastali ricadenti nel Comune di Vallefoglia sez. censuaria Colbordolo così come indicato sopra. **(Vd. Perizia da pag. 6/8).**

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:

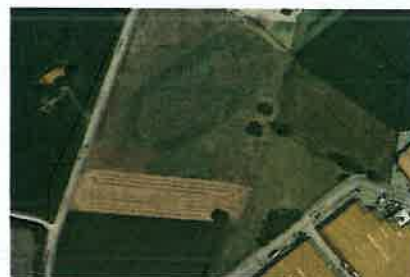
L'immobile risulta **libero da persone e cose.**

Prezzo base di vendita euro 920.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 15.000,00.

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su **un'area edificabile** con destinazione industriale della superficie totale di circa 29.888,00 metri quadri, sita nel Comune di Vallefoglia (PU) (ex Comune di Colbordolo) località Talacchio. Il lotto di terreno, avente una superficie complessiva di quasi 3 ettari,



ha forma abbastanza regolare e risulta pianeggiante, è sito in prossimità della zona



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

industriale del Comune di Vallefoglia (PU), in località Talacchio, lungo Via del Foglia, in prossimità della zona industriale; trattasi di una zona a destinazione strettamente produttiva ed artigianale composto prevalentemente da capannoni di medio-grandi dimensioni. I principali servizi ed infrastrutture sono rintracciabili nel raggio di qualche chilometro. La viabilità è da considerarsi soddisfacente: la località di Montecchio distante circa 5 km, altre aree industriali (Z.I. Via Pantanelli a 6-7 km, Z.I. Borgo S.Maria a 8-9 Km, ecc.) sono agevolmente raggiungibili così come il casello autostradale A14 di Pesaro a circa 15 km.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Vallefoglia (PU) sezione censuaria (A) di Colbordolo, al:

- **foglio 5 mappale 772**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 20.037, R.D. euro 124,18, R.A. euro 93,13;

- **foglio 5 mappale 814**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 9.851, R.D. euro 61,05, R.A. euro 45,79;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'area è ricompresa nel vigente PRG del Comune di Vallefoglia (ex. Comune di Colbordolo) all'interno di due comparti a destinazione industriale e precisamente il comparto 6T - di cui la società in concordato è proprietaria di un primo lotto di terreno avente superficie territoriale di 7.755 mq con una superficie edificatoria di circa 2.825 mq - ed il comparto 7T - di cui la società in concordato è proprietaria di un secondo lotto di terreno adiacente al primo avente superficie territoriale di 22.133 mq con una superficie edificatoria di circa 8.698 mq; segue per l'area oggetto di perizia una superficie edificatoria di circa 11.523 mq. **(Vd.**

Perizia pag. 12/14).

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 cose**.

Prezzo base di vendita euro 470.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà su **garage** della superficie commerciale di circa 26 metri quadri posto al piano interrato di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Vallefoglia (PU) (ex Comune di Sant' Angelo in Lizzola) in Via L. Fontana n. 3.



L'unità immobiliare è parte di un fabbricato residenziale denominato C1 di cinque piani fuori terra, più interrato.

Il fabbricato ove si trova il garage è ubicato all'interno di un complesso edilizio denominato "Centro Arcobaleno" a destinazione turistica-commerciale-direzionale e residenziale. Si trova in posizione leggermente defilata rispetto alla strada provinciale in prossimità di Montecchio, e dista circa 13 km dal centro di Pesaro e 8 km dal casello autostradale. Un servizio di mezzi pubblici garantisce il collegamento con i centri abitati vicini. La zona dispone dei principali servizi ed infrastrutture. Il complesso dispone di un supermercato e negozi vari.

La struttura portante delle palazzine è in cemento armato in opera con tamponamenti laterali in muratura con cappotto, copertura piana; le parti comuni comprendono ingresso e scala in marmo con serramenti in alluminio più ascensore fino al piano interrato. Il box auto è dotato di basculante in lamiera zincata verniciata e impianto elettrico interno.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Vallefoglia (PU), sezione censuaria (B) (ex Comune di Sant' Angelo in Lizzola) al:

- foglio 4 mappale 837 subalterno 40, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 26 mq.,

Indirizzo: Via L. Fontana n. 3, Rendita euro 57,74.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La palazzina ove si trova il garage è ubicato all'interno di un complesso edilizio denominato "Centro Arcobaleno" recentemente ultimato. Per i titoli autorizzativi ed edilizi consultare la perizia. Risulta **conforme (Vd. Perizia pag. 18)**.

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 cose**.

Prezzo base di vendita euro 15.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà su **n. 15 posti auto scoperti** della superficie commerciale totale di circa 138 metri quadri di cui n. 14 posti auto con superficie commerciale di 9 metri quadri ciascuno e n. 1 posto auto della superficie commerciale di 12 metri quadri,



posti al piano interrato di un fabbricato residenziale, siti nel Comune di Vallefoglia (PU) (ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola) in Via A. Burri n. 3.

Le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un complesso a destinazione turistica-commerciale-direzionale denominato "centro arcobaleno". Si trovano in posizione leggermente defilata rispetto alla strada provinciale in prossimità di Montecchio, e distano circa 13 km dal centro di Pesaro e 8 km dal casello autostradale. Un servizio di mezzi pubblici garantisce il collegamento con i centri abitati vicini. La zona dispone dei principali servizi ed infrastrutture. Il complesso dispone di un supermercato e negozi vari.

Dati catastali:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

censito al N.C.E.U. del Comune di Vallefoglia (PU), sezione censuaria (B) (ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola) al:

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 75**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 76**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 77**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 78**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 79**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 12 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 3.000,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 80**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 81**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 82**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 83**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq.,
Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 – **(posto auto scoperto)**; *valore di perizia euro 2.250,00*;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- **foglio 4 mappale 764 subalterno 84**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*;
- **foglio 4 mappale 764 subalterno 85**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*;
- **foglio 4 mappale 764 subalterno 86**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*;
- **foglio 4 mappale 764 subalterno 87**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*;
- **foglio 4 mappale 764 subalterno 88**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*;
- **foglio 4 mappale 764 subalterno 89**, categoria C/6, Classe 1, Piano: S1, consistenza: 9 mq., Indirizzo: Via A. Burri n. 3, Rendita euro 19,99 - (**posto auto scoperto**); *valore di perizia euro 2.250,00*.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli autorizzativi ed edilizi consultare la perizia. Risulta **conforme** (Vd. Perizia pag. 22).

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:



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

L'immobile risulta **libero**.

Prezzo base di vendita euro 34.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

LOTTO 10

Diritto di **piena proprietà su relitti di terreno** all'interno di comparti edificatori, della superficie totale di circa 998 metri quadri, sita nel Comune di Vallefoglia (PU) ex Comune di Colbordolo, località Bottega e Morciola.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Vallefoglia (PU), sezione censuaria (A) di Colbordolo al:

- **foglio 6 mappale 562**, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 219, R.D. euro 1,41, R.A. euro 0,74;

- **foglio 6 mappale 537**, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 380, R.D. euro 2,45, R.A. euro 1,28;

- **foglio 6 mappale 529**, qualità semin. arbor., classe 1, superficie mq. 399, R.D. euro 2,58, R.A. euro 1,34;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Essendo la capacità edificatoria non identificabile all'interno dell'UMI, si attribuisce un valore di stima, come giardino pertinenziale alle abitazioni.

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 cose**.

Prezzo base di vendita euro 3.800,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 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**



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

(scaricabile dal sito internet www.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione, elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Pesaro – Concordato Preventivo n. 6/2020 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 05/02/2025.

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;
- assegno circolare intestato alla procedura ovvero a "**Mazzini Srl in liquidazione in concordato**" a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

se l'offerente è *persona fisica*:

- 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.);



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- 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 minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è *persona giuridica*:

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 05 febbraio 2025 a partire dalle ore 9:50** 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*



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

utente” disponibile all’interno del portale stesso, risultare *“online”*. Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti. Entro trenta minuti dall’orario previsto per l’inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all’esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

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

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

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

L’offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il liquidatore civilistico non oltre i tre giorni successivi all’aggiudicazione.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

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

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

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

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più 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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal liquidatore civilistico il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

agli interessi delle parti (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore civilistico potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

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

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il liquidatore civilistico, 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:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, 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,



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al liquidatore civilistico entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge) come segue, per gli asset immobiliari: fino ad euro 150.000,00 il 3%; da euro 150.000,01 ad euro 300.000,00 il 2,7%; da euro 300.000,01 ad euro 600.000,00 il 2,3%; da euro 600.000,01 ad euro 1.000.000,00 il 2%; oltre 1.000.000,01 l'1,7% oltre IVA di legge (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita. E' comunque previsto un minimo forfettizzato (per aggiudicazioni di modesto valore) di euro 650,00 oltre iva, per aggiudicazioni sino ad euro 15.000,00; di euro 1.900,00 oltre iva, per aggiudicazioni oltre euro 15.000,01.

La vendita potrà dirsi perfezionata, quando anche il già menzionato compenso sarà stato integralmente corrisposto. 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.



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

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore civilistico indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di 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

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

specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il liquidatore civilistico potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Pesaro (PU), 31 ottobre 2024

Il liquidatore civilistico

Girolamo Mulazzani

Allegati:

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

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore civilistico 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, il liquidatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.