

TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 77/15: Verdi Costruzioni srl

Società a responsabilità limitata con sede in Fano, Via Roma,11 C.F/: 0206369412

REA PS 151425;

Dichiarato con sentenza del Tribunale di Pesaro n. 85/2015 del 15/12/2015 e depositata il 23/12/2015.

GIUDICE DELEGATO: DR. LORENZO PINI

CURATORE FALLIMENTARE: Dott Domenico Pascuzzi, Via L. Da Vinci n.9, Gabicce Mare (PU)

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA MISTA

3° esperimento

Il sottoscritto Curatore Dott. Domenico Pascuzzi, con studio in Gabicce Mare (PU), in Via L. Da Vinci, 9, nominato curatore del fallimento n.77/2015

PREMESSO

- che con la suindicata sentenza il Tribunale di Pesaro ha dichiarato il fallimento della Società “Verdi Costruzioni Srl, nominando giudice delegato il Dott. Davide Storti e Curatore fallimentare il sottoscritto Dott. Domenico Pascuzzi;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare, per la vendita dell’immobile, nella sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2)
- che con ordinanza, il Giudice dell’Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona/sincrona mista/sincrona (D.M. 32/2015 art. 2)

AVVISA

che il giorno **07/03/2025 alle ore 9.00** si darà luogo alla vendita telematica dei lotti immobiliari sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

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

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

[LOTTO 1\) - LOTTO 3\) - COMUNE DI FANO – VIALE PRIMO MAGGIO snc - FOGLIO 26 - PARTICELLA 561](#)

N. 1 AUTORIMESSE, N. 1 AREA URBANA – Viale Primo Maggio snc – Comune di Fano (PU)

1) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Dai controlli e dalle visure effettuate presso l’Ufficio del Territorio di Pesaro gli immobili risultano così censiti e intestati:

- Foglio **26**, Particella **561**, subalterno **1** Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **10 mq.** Rendita **€ 38,73 – Autorimessa;**
- Foglio **26**, Particella **561**, subalterno **15** Categoria **F/1 – Area urbana;**

e risultano tutti intestati alla seguente ditta: **Verdi Costruzioni s.r.l.** con sede in Fano in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2003 Trascrizione in atti dal 21.01.2004 Repertorio n.: 19991 Rogante: MORICO ANNUNZIATA Sede: FANO Registrato al n. 256.1/2004.

2) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Si precisa che i dati di seguito riportati sono stati estrapolati dal sottoscritto negli archivi del Comune di Fano (PU) e più precisamente:

- Permesso di costruire n. 1820/02 per la costruzione di un fabbricato composto da n. 6 unità immobiliari rilasciato salvo diritti di terzi il 16.09.2003 ai sig.ri Bonci Lodovina e Storoni Paola;
- Permesso di costruire n. 844/04 per la volturazione del permesso di costruire n. 1820/02 rilasciato il 16.09.2003 per la costruzione di un fabbricato composto da n. 6 unità immobiliari rilasciato salvo diritti di terzi il 27.07.2004 a Verdi Costruzioni srl;
- Denuncia inizio attività n. 1388/06 del 04.10.2006 in variante a permesso di costruire n. 1820/02 per la costruzione di un fabbricato composto da n. 6 unità immobiliari;
- Permesso di costruire n. 1531/07 per l'esecuzione di sanatoria di modifiche interne al piano interrato per la realizzazione di coperture in plexiglass in un fabbricato composto da n. 6 unità immobiliari rilasciato salvo diritti di terzi il 27.10.2008 a Verdi Costruzioni srl;
- Richiesta del certificato di agibilità presentata presso il Comune di Fano (PU) il 19.03.2009;

Inoltre si ritiene opportuno precisare che la particella ove è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, urbanisticamente ricade nella zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati (art. 26 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ $H_{max} 9,50 \text{ ml}$.

3) DESCRIZIONE GENERALE e STATO DI CONSERVAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente particella catastale, fanno parte di un complesso immobiliare costituito complessivamente da 16 unità immobiliari, suddivise in 6 abitazioni e relativi accessori quali 8 autorimesse e 2 aree urbane oltre a parti comuni quale rampe, scale, spazi di manovra e corti. Il complesso immobiliare è dotato di accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica, ovvero Viale Primo Maggio, per mezzo di una cancellata metallica da cui si accede ad un passaggio scoperto pavimentato, che risulta in comune al fabbricato che si affaccia su Viale Primo Maggio. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 1

Disponibilità del bene: *piena proprietà, libero da persone* **IPOTECA**

Prezzo base: € 8.055,56 (Euro ottomilacinquantacinque/56),

Offerta minima: € 6.041,67 (Euro seimilaquarantuno/67), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 3

Disponibilità del bene: *piena proprietà, libero da persone*

Prezzo base: € 13.472,22 (Euro tredicimilaquattrocentosettantadue/22),

Offerta minima: € 10.104,17 (Euro diecimilacentoquattro/17), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Comune di Fano (PU) Viale 1° Maggio snc - FOGLIO 26 PART 561									
				1° ASTA			3° ASTA		
DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. MQ	TOTALE	RIDUZIONE 25%	ESITO	TOTALE RID 1/6	RIDUZIONE 25%	ESITO
LOTTO 1									
Subalterno 1	Autorimessa	S1	12,20	€ 11.600,00	€ 8.700,00	DESERTA	€ 8.055,56	€ 6.041,67	
LOTTO 3									
Subalterno 15	Area Urbana	P.T.	194,00	€ 19.400,00	€ 14.550,00	DESERTA	€ 13.472,22	€ 10.104,17	
				€ 31.000,00	€ 23.250,00		€ 21.527,78	€ 16.145,83	

LOTTO 4 - COMUNE DI OSTRÀ (AN) – VIA DON ORIONE, 17 - FOGLIO 9 - PARTICELLA 960

N. 3 ABITAZIONI, N. 8 AUTORIMESSE, N. 4 MAGAZZINI/LOCALI DI DEPOSITO, N. 7 UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE - Via Don Orione n. 17 – Comune di Ostra (AN)

1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Dai controlli e dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Ancona gli immobili risultano così censiti e intestati:

- Foglio 9, Particella 960, subalterno 1, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 3, Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34 – Abitazione di tipo civile;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 4, Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani, Rendita € 193,67 – Abitazione di tipo civile;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 5, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 6, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 7, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 8, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 15, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 14,87 – Box;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 16, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq. Rendita € 13,94 – Box;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 17, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 17 mq. Rendita € 15,80 – Box;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 18, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 15 mq. Rendita € 11,62 – Posto auto coperto;
- Foglio 9, Particella 960, subalterno 19, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 13 mq. Rendita € 10,07 – Posto auto coperto;

- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **20**, Categoria **C/6** Classe **3** Consistenza **22 mq.** Rendita **€ 20,45** – Box;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **21**, Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq.** Rendita **€ 7,44** – Posto auto coperto;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **22**, Categoria **C/6** Classe **1** Consistenza **12 mq.** Rendita **€ 7,44** – Posto auto coperto;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **23**, Categoria **F/3** – Unità in corso di costruzione;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **24**, Categoria **F/3** – Unità in corso di costruzione;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **25**, Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **5 mq.** Rendita **€ 6,45** – Locale di deposito;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **26**, Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **9 mq.** Rendita **€ 11,62** – Locale di deposito;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **27**, Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **5 mq.** Rendita **€ 6,46** – Locale di deposito;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **28**, Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **9 mq.** Rendita **€ 11,62** – Locale di deposito;
- Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **38**, Categoria **A/2** Classe **3** Consistenza **3 vani**, Rendita **€ 193,67** – Abitazione di tipo civile;

e risultano tutti intestati alla seguente ditta: Verdi Costruzioni s.r.l. con sede in Fano in forza di COSTITUZIONE del 14/12/2007 protocollo n. AN0338466 in atti dal 14/12/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4638.1/2007), come meglio si evince dalle visure catastali allegate.

2) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Si precisa che i dati di seguito riportati sono stati estrapolati dal sottoscritto negli archivi del Comune di Ostra (AN) e più precisamente:

- Permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia inizio attività n. 88/2005 del 10.06.2005 per la fissazione di caposaldo di riferimento di un fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005;
- Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005 e alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005;
- Denuncia inizio attività n. 172/2007 del 16.10.2007 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005, alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007;
- Denuncia inizio attività n. 36/2008 del 14.03.2008 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005, alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005, alla Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007 e alla Denuncia inizio attività n. 172/2007 del 16.10.2007;
- Denuncia inizio attività n. 40/2008 del 18.03.2008 per le modifiche interne al piano interrato;
- Denuncia inizio attività n. 106/2008 del 28.07.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire di cui sopra e le successive varianti DIA;
- Denuncia inizio attività n. 113/2008 del 07.08.2008 per le modifiche all'impianto fognario;
- Certificato di agibilità parziale n. 24 del 28.02.2008 relativamente al subalterno 3;
- Certificato di agibilità parziale n. 35 del 26.08.2009 relativamente al subalterno 4 e 38;

Inoltre si ritiene opportuno precisare che la particella ove è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, urbanisticamente ricade nella zona B2 – completamento e ristrutturazione edilizia. “Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante interventi di edificazione dei lotti residui ed interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti.”

3) DESCRIZIONE GENERALE e STATO DI CONSERVAZIONE

Le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, fanno parte di un complesso immobiliare costituito complessivamente da 28 unità immobiliari, suddivise in 11 abitazioni e relativi accessori quali box auto, locali di deposito, posti auto coperti e scoperti oltre a parti comuni quale rampe, scale, spazi di manovra e corti. La palazzina si eleva per tre piani fuori terra e un piano interrato, ha una struttura portante intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è principalmente a due falde con tegole portoghesi, i canali di gronda e i discendenti sono in rame mentre le facciate, principalmente sono rifinite con tinteggiatura di tipo spatolato di grana media e gli aggetti oltre alle finiture sono tinteggiati al quarzo liscio. Il complesso immobiliare è finito esternamente e a primo impatto risulta anche gradevole alla vista ma, andando nel dettaglio delle finiture esterne, risultano notevoli difetti costruttivi, infatti ho potuto constatare distaccamenti dell'intonaco esterno e del rasante applicato sulle parti in cemento armato, infiltrazioni d'acqua, notevole quantità di umidità, ringhiere in ferro realizzate e posate non a regola d'arte, così come si evince dalle fotografie allegate. Per tutto questo ritengo lo stato di conservazione e manutenzione non buono. La rete fognaria risulta in comune con il complesso immobiliare ricadente nella particella 1058, anch'essa in parte di proprietà di Verdi Costruzioni srl e oggetto di perizia. I materiali utilizzati per la realizzazione del complesso immobiliare sono di qualità media. In particolar modo si è potuto constatare un notevole deterioramento delle parti in muratura, dove gli immobili sono allo stato grezzo, ed anche delle finiture, dove gli immobili sono in uno stato più avanzato, causati dall'assenza di impermeabilizzazioni (soprattutto nei giardini pensili) e dallo stato di abbandono avendo lasciato gli infissi aperti, ed infine in alcuni casi da una scarsa pendenza delle pavimentazioni esterne e dello scarso risalto delle soglie dei portoncini blindati e delle porte finestre.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 4

Disponibilità del bene: *piena proprietà, libero da persone* **IPOTECA**

Prezzo base: € € 445.123,00 (Euro quattrocentoquarantacinquemilacentoveventitre/00)

Offerta minima: € € 333.842,00 (Euro trecentotrentatremilaottocentoquarantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 5 - COMUNE DI OSTRA (AN) – VIA DON ORIONE, 19 - FOGLIO 9 - PARTICELLA 1058

N. 9 AUTORIMESSE, N. 9 MAGAZZINI/LOCALI DI DEPOSITO, N. 12 UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE – N. 1 AREA URBANA - Via Don Orione n. 19 – Comune di Ostra (AN)

1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Dai controlli e dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Ancona gli immobili risultano così censiti e intestati:

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 2, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 3, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 4, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 5, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 6, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 8, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 9, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 10, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 11, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 12, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 13, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 mq. Rendita € 14,20 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 14, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 mq. Rendita € 14,20 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 16, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 20 mq. Rendita € 25,82 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 17, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 3 mq. Rendita € 3,87 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 18, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 8 mq. Rendita € 10,33 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 19, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq. Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 21, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq. Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 22, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 23, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 8 mq. Rendita € 10,33 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 24, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 4 mq. Rendita € 5,16 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 25, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 14 mq. Rendita € 18,08 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 26, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 19 mq. Rendita € 17,66 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 27, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 24 mq. Rendita € 30,99 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 28, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 29 mq. Rendita € 26,96 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 29, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq. Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 30, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 14 mq. Rendita € 13,01 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 31, Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq. Rendita € 7,44 – Posto auto scoperto;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 32, Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq. Rendita € 7,44 – Posto auto scoperto;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 33, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 34, Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 43, Categoria F/1 – Area Urbana;

e risultano tutti intestati alla seguente ditta: Verdi Costruzioni s.r.l. con sede in Fano in forza di COSTITUZIONE del 23/11/2009 protocollo n. AN0248889 in atti dal 23/11/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3979.1/2009).

2) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Si precisa che i dati di seguito riportati sono stati estrapolati dal sottoscritto negli archivi del Comune di Ostra (AN) e più precisamente:

- Permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia inizio attività n. 87/2005 del 10.06.2005 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005;
- Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005;
- Denuncia inizio attività n. 112/2006 del 12.08.2006 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005;
- Denuncia inizio attività n. 46/2008 del 27.03.2008 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005, alla Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 112/2006 del 12.08.2006;
- Denuncia inizio attività n. 47/2008 del 04.04.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante;
- Denuncia inizio attività n. 105/2008 del 26.07.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante;
- Denuncia inizio attività n. 129/2009 del 11.09.2009 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante; Inoltre si ritiene opportuno precisare che la particella ove è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, urbanisticamente ricade nella zona B2 – completamento e ristrutturazione edilizia. “Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante interventi di edificazione dei lotti residui ed interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti.”

3) DESCRIZIONE GENERALE e STATO DI CONSERVAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso immobiliare costituito complessivamente da 35 unità immobiliari, suddivise in 12 abitazioni e relativi accessori quali box auto, locali di deposito, posti auto coperti e scoperti e una area urbana oltre a parti comuni quale rampe, scale, spazi di manovra e corti. La palazzina si eleva per tre piani fuori terra e un piano interrato, ha una struttura portante intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è principalmente a due falde con tegole portoghesi, i canali di gronda e i discendenti sono in rame mentre le facciate, principalmente sono rifinite con tinteggiatura di tipo spatolato di grana media e gli aggetti oltre alle finiture

sono tinteggiate al quarzo liscio. Il complesso immobiliare è finito esternamente e a primo impatto risulta anche gradevole alla vista ma, andando nel dettaglio delle finiture esterne, risultano notevoli difetti costruttivi, infatti ho potuto constatare diversi difetti di realizzazione quali distaccamenti dell'intonaco esterno e del rasante applicato sulle parti in cemento armato, infiltrazioni d'acqua, notevole quantità di umidità, ringhiere in ferro realizzate e posate non a regola d'arte, così come si evince dalle fotografie allegate. Per tutto questo ritengo lo stato di conservazione e manutenzione non buono. La rete fognaria risulta in comune con il complesso immobiliare ricadente nella particella 960, anch'essa in parte di proprietà di Verdi Costruzioni srl e oggetto di perizia. I materiali utilizzati per la realizzazione del complesso immobiliare sono di qualità media. In particolar modo si è potuto constatare un lieve deterioramento delle parti in muratura, negli immobili allo stato grezzo oggetto di stima, ed anche delle finiture dove gli immobili sono in uno stato più avanzato, il tutto causato dall'assenza di impermeabilizzazioni (soprattutto nei giardini pensili) e dallo stato di abbandono non essendo presenti gli infissi esterni. Infine in alcuni casi da una scarsa pendenza delle pavimentazioni esterne e dello scarso risalto delle soglie dei portoncini blindati e delle porte finestre.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 5

Disponibilità del bene: piena proprietà, libero da persone **IPOTECA**

Prezzo base: € 420.651 (Euro quattrocentoventimilaseicentocinquantuno/00),

Offerta minima: € 315.489,00 (Euro trecentoquindicimilaquattrocentottantanove/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Comune di Ostra (AN) Via Don Orione n. 19 - Loc. Casine - Particella 1058								
LOTTO 5				1° ASTA		ESITO	3° ASTA	
DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. MQ	TOTALE	riduzione 25%	DESERTA	TOTALE	riduzione 25%
F.io 9 Part. 1058 sub. 2	Abitazione	P.T.	35,85					
	Scoperto	P.T.	20,50					
				€ 27.248,00	€ 20.436,00		€ 18.922,22	€ 14.191,67
F.io 9 Part. 1058 sub. 3	Abitazione	P.T.	67,77					
	Scoperto	P.T.	20,50					
	Scoperto	P.T.	42,13					
				€ 54.015,00	€ 40.511,00		€ 37.510,42	€ 28.132,81
F.io 9 Part. 1058 sub. 4	Abitazione	P.T.	66,50					
	Scoperto	P.T.	192,21					
				€ 60.005,00	€ 45.004,00		€ 41.670,14	€ 31.252,60
F.io 9 Part. 1058 sub. 5	Abitazione	P.1	57,44					
	Loggia	P.1	19,60					
	Loggia	P.1	9,04					
	Balcone	P.1	11,32					
				€ 51.845,00	€ 38.884,00		€ 36.003,47	€ 27.002,60

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto INTERO, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;
oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso **lo STUDIO DEL DOTT. DOMENICO PASCUZZI**, sito in Gabicce Mare, Via L. Da Vinci, 9.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore/commissario/delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista **Dott. Domenico Pascuzzi**, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente n. **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 Beneficiario: Zucchetti Software Giuridico**
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a FALLIMENTO N. 77/15 VERDI COSTRUZIONI SRL.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 03/03/2025, alle ore 11.00.

Il bonifico, con causale (FALLIMENTO N. 77/15 VERDI COSTRUZIONI SRL, lotto n.____, versamento cauzione"), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà eseguito presso lo Studio del Professionista Dott. Domenico Pascuzzi, sito in Gabicce Mare, via L. Da Vinci, 9, tel. 0541.95.03.08. Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore/commissario/delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **offerente telematico:** esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- **offerente cartaceo:** mediante presenza presso lo Studio del Professionista Dott. Domenico Pascuzzi, sito in Gabicce Mare, via L. Da Vinci, 9, tel. 0541.95.03.08.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità sincrona mista/sincrona: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a Euro 1.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 (*sessanta*) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

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

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, 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 "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

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

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

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

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

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia,

nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Pesaro.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Gabicce Mare, lì **10/12/2024**

Il Curatore

Dott. Domenico Pascuzzi

Dott. Domenico Pascuzzi


Tel. 0541.95.03.08

Email: pascuzzi@dirittoefisco.it

Pec del fallimento: f77.2015pesaro@pecfallimenti.it