



**TRIBUNALE DI PESARO**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**OTTAVA ASTA FALLIMENTARE**  
**Liquidazione giudiziale n. 22/2018**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, Avv. Enrico Maria Paci, Codice Fiscale n. PCANCM79S10L500X con Studio in Pesaro, Via Barignani n. 64 (Telefono 0721.638957 - e-mail enricomaria.paci@gmail.com - PEC: enricomariapaci@pec.ordineavvocatipesaro.it) nominato Curatore nel Fallimento n. 22/2018, promosso a carico della società IMEDIL SRL IN LIQUIDAZIONE e dichiarato con sentenza n° 23/2018 del 02.05.2018 - G.D. Dott. Davide Storti- dal Tribunale Fallimentare di Pesaro.

**VISTO E CONSIDERATO**

- Il provvedimento di autorizzazione della Curatela alla liquidazione dei beni immobili mediante vendita fallimentare sincrona, secondo il programma di liquidazione depositato ed approvato dal Comitato Dei Creditori.
- La relazione di stima predisposta e depositata dal perito incaricato dalla procedura, Geometra Alberto Gregori, che ha accertato ed attestato il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della debitrice ed ha provveduto a determinare il prezzo base di vendita degli stessi, in conformità ai parametri di Legge;
- l'esito negativo della prima asta espletata in data 29.05.2019.
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la seconda asta di vendita con una riduzione pari al 10 % del prezzo di stima peritale, emesso in data 01.07.2019;
- l'esito negativo della seconda asta espletata in data 10.12.2019;
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la terza asta di vendita con una riduzione pari al 20 % del prezzo di stima peritale, emesso in data 30.01.2020;
- il rinvio della terza asta di vendita fissata per il 25.03.2020, a causa la sospensione automatica di tutte le operazioni disposta dal Governo in applicazione delle misure di sicurezza e prevenzione alla diffusione del Covid-19;
- l'ordinanza del Presidente del Tribunale di Pesaro dell'11.05.2020, che disciplina le attività dello stesso Tribunale alla luce della situazione di pandemia e che ha, quindi, disposto il differimento di tutte le operazioni di vendita immobiliare a partire da settembre 2020;
- l'esito negativo della terza asta espletata in data 25.09.2020;
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la quarta asta di vendita con una riduzione pari al 30 % del prezzo di stima peritale;
- l'esito parzialmente positivo della quarta asta espletata in data 19.03.2021 con specifico riferimento ai lotti nn. 3 e 6;
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la quinta asta di vendita con una riduzione pari al 40 % del prezzo di stima peritale;

- l'esito parzialmente positivo della quinta asta espletata in data 22.07.2021, con specifico riferimento alla aggiudicazione dei lotti nn. 2, 11(4), 5 e 7;
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la sesta asta di vendita con una riduzione pari al 50 % del prezzo stima peritale;
- l'esito parzialmente positivo della sesta asta espletata in data 21.12.2021, con specifico riferimento all'aggiudicazione dei lotti nn. 1 e 12;
- il provvedimento emesso dal G.D. che autorizzava la settima asta di vendita con una riduzione pari al 60 % del prezzo stima peritale;
- l'esito parzialmente positivo della settima asta espletata il 29.07.2022 con specifico riferimento all'aggiudicazione dei lotti nn. 8,9 e 10.
- Che in data 18.03.2023 al sottoscritto Curatore è giunta manifestazione di interesse del terreno oggetto di liquidazione identificato al Lotto 4 di cui alla perizia di stima redatta dal Geom. Alberto Gregori (e identificato al n. 11 nei precedenti avvisi di vendita dei singoli beni immobili), sito in Sant'Ippolito (PU) alla Via Roma;
- Che dopo tale manifestazione di interessi non si è giunti alla offerta irrevocabile di acquisto;
- Non vi sono state ulteriori manifestazioni di interesse per il terreno oggetto di liquidazione identificato al Lotto 4 di cui alla perizia di stima redatta dal Geom. Alberto Gregori ed occorre fissare ulteriore asta di vendita con un ribasso del 80 %.

## DISPONE

che il giorno martedì **6 marzo 2025**, a partire dalle ore 10:30, presso il proprio studio sito in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64, si procederà alla

### - VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONO MISTA –

### DEL

### LOTTO 4

### AREA EDIFICABILE SITA IN SANT'IPPOLITO, VIA ROMA

#### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE:

Il presente lotto è una area edificabile pari a 712 mq ubicata nella zona centrale del comune di Sant'Ippolito in provincia di Pesaro-Urbino, in via Roma; le infrastrutture e servizi del piccolo comune sono presenti a distanza inferiore a un chilometro. Su tale area è stata autorizzata concessione edilizia n. 40/2003 del 26.05.2003 attualmente scaduta ma non risultano modifiche al PRG comunale pertanto si ritiene possibile la costruzione di un edificio composto di quattro appartamenti e quattro garage di pertinenza come il fabbricato adiacente stimato ai precedenti Lotti nn. 6-10.

#### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

L'area risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Sant'Ippolito come segue e risulta di esclusiva proprietà della Fallita

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
Area ed	7	629	1	F/1	-	712	-	-

Sugli immobili, allo stato, grava una ipoteca in favore di un istituto bancario.

## **ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di area edificabile di 712,00 mq catastali.

Accertamento della conformità urbanistica: La perizia contiene in allegato il PRG comunale e norme tecniche di attuazione.

Accertamento della conformità catastale: Per quanto concerne la conformità catastale l'area è identificata nell'elaborato planimetrico prot. PS0143008 del 21.12.2006 e risulta conforme allo stato dei luoghi.

Classe energetica: Non rilevato.

**Superficie commerciale complessiva mq 712,00**

**Prezzo base: Euro 6.400,00 (seimilaquattrocento/00) ed offerte in aumento non inferiori ad Euro 200,00 (duecento/00).**

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte d'acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara in forma **tradizionale** (cartacea) presso lo studio del Curatore Avv. Maria Enrico Paci in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64 (si veda paragrafo A – Modalità di presentazione cartacea dell'offerta) oppure in via **telematica** (si veda paragrafo B – Modalità di presentazione dell'offerta telematica).

### **A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta**

1. L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Maria Enrico Paci in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto (lunedì 18 novembre 2024). Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente**: il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), la dicitura "*Fallimento n. 22/2018*" e la data fissata per la vendita.

- L'offerta irrevocabile d'acquisto, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale o certificato CCIAA se trattasi di ditta individuale), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di un documento d'identità e del codice fiscale del coniuge); se l'offerente è minorenni o con limitata capacità di agire l'offerta dovrà essere sottoscritta a seconda dei casi, dai legali rappresentanti (genitori, tutore, curatore speciale o amministratore di sostegno rappresentante) ovvero congiuntamente dalla persona interessata e da chi lo assiste (curatore, o amministratore di sostegno assistente) previa autorizzazione del giudice competente da allegare in copia conforme alla busta; in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società o ente, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante (allegando copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale) e dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (CCIAA) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ed ogni altra idonea documentazione da cui risulta la legittimazione del legale rappresentante a sottoscrivere l'offerta; non sarà possibile intestare l'immobile a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita; non potranno in ogni caso essere accettate offerte presentate da soggetti sottoposti a procedure concorsuali o in liquidazione.
- l'indicazione dei dati identificativi del bene e del lotto per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 22/2018", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Non sono ammessi vaglia postali.
2. L'offerta di acquisto:
    - è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno gg. 120;
    - non è efficace se perviene oltre il termine fissato (ore 13.00 del 5 marzo 2025);
    - non è efficace se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
    - non è efficace se l'offerente non presta la cauzione o la presta in misura inferiore al 10% del prezzo offerto;
    - non è efficace se subordinata a condizioni di qualsiasi genere;
    - dovrà essere predisposta in conformità a quanto previsto nel presente avviso di vendita.
  3. Le buste saranno aperte il giorno di giovedì 6 marzo 2025 a partire dalle ore 10:30, presso lo studio dell'Avv. Enrico Maria Paci in Pesaro, Via Barignani n. 64. La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà intestataria del bene è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente.
  4. Qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente anche se assente all'udienza di vendita.
  5. In caso di unica offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
  6. Nel caso vi fossero più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, con aggiudicazione al maggior offerente.
  7. La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con aumento minimo non inferiore al rilancio d'asta.
  8. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta (e questo anche ai fini della fissazione del prezzo base d'asta per la gara) si tiene conto dell'entità del prezzo e delle cauzioni prestate.
  9. L'aggiudicazione al maggior offerente avverrà anche in caso di mancanza di adesione alla gara, in questo caso aggiudicando il bene al soggetto che ha depositato l'offerta più alta su cui è stato fissato il prezzo base d'asta della gara e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta il giorno precedente la gara.
  10. Nel caso in cui l'offerente non divenga aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto.
  11. Prima di dar corso alle operazioni di vendita di cui sopra il Curatore ai sensi dell'art. 107, comma 3) L. Fall., ne darà notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio; resta ferma la possibilità di sospendere la vendita qualora, ai sensi dell'art. 107, comma 4) L. Fall., pervenga allo stesso, prima della stipula dell'atto notarile di cui si dirà in seguito, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 22/208", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; in tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente che verranno convocati mediante racc. AR o posta elettronica certificata, presso lo studio del Curatore Avv. Enrico Maria Paci in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64, per una gara con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, con l'aggiudicazione al miglior offerente.
  12. La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con aumento minimo non inferiore **al rilancio minimo d'asta**.
  13. Qualora la gara non si possa tenere per diserzione del nuovo offerente, costui perderà la cauzione prestata e rimarrà efficace la precedente aggiudicazione.

14. Dell'esito della procedura di vendita il Curatore fornirà debita informativa al Giudice Delegato e al Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione (ex art. 107 comma 5 L. Fall.).

### **B) Modalità di presentazione dell'offerta telematica**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e 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 di 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.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi onde evitare la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento dei dati con largo anticipo rispetto al termine fissato.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in maniera segreta.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura le cui coordinate sono: **IT6000857813300000090102867 (BCC GRADARA).**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è infatti causa di nullità dell'offerta.

Il bonifico deve contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non sono aggiudicatari.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno 06.03.2025 a partire dalle ore 10.30 si procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrono mista telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al professionista presso il suo studio in Pesaro, Via Barignani n. 64, mentre coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica

partecipano collegandosi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate sul “Manuale utente”.

**In presenza di unica offerta** si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte** valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo come prezzo base per l'asta dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrono-mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Tra un'offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a quanto riportato su ciascun singolo lotto.

I rilanci effettuati dai partecipanti in studio saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano con modalità telematiche e viceversa.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita senza incanto avviene alle seguenti condizioni:

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile sono a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento degli oneri tributari e di tutte le spese inerenti l'acquisto del bene;
- in caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora il bene si trovi nelle condizioni di cui alla legge n. 47/1985, nonché Testo Unico sull'Edilizia, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro i termini di legge previsti;
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese per gli onorari notarili di cui si dirà in seguito, le eventuali spese relative alla sanatoria delle violazioni edilizie ex lege 47/1985 nonché del Testo Unico sull'Edilizia ove ne ricorrano i presupposti, alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla L. 90/2013 (se ed in quanto applicabili alla vendita coattiva) nonché le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;
- trascorsi dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura di vendita, in assenza di sospensione da parte del Giudice Delegato ex art. 108, comma 1 L. Fall, l'aggiudicatario dietro richiesta, comunicherà alla curatela il nominativo del Notaio di fiducia scelto per il rogito finale;

- in caso di inadempimento anche parziale l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, e potrà essergli addebitata la eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ex art. 587 c.p.c.
- Contestualmente alla stipula dell'atto notarile della vendita, l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'importo a saldo del prezzo d'aggiudicazione maggiorato altresì degli oneri tributari (imposta di registro, IVA, ipotecari e catastali) e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile e di tutte le spese relative alla vendita, compresi gli onorari notarili.
- Riscosso interamente il prezzo, il curatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile e successivamente all'emissione del suddetto decreto che verrà consegnato all'aggiudicatario.
- In caso di provvedimento di sospensione o di inadempimento del perfezionamento della vendita adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 1 L. Fall, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo e risarcimento, bensì solo alla restituzione della cauzione versata.
- Gli effetti traslativi si produrranno con la stipula dell'atto notarile.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

- Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito tecnico Geom. Alberto Gregori di Pesaro, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul seguente sito Internet: <http://www.tribunalepesaro.it>;
- Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso di vendita nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste", sul quotidiano "Resto del Carlino ovvero Corriere Adriatico" e su rete internet sui seguenti siti: [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleasta.com](http://www.portaleasta.com) e [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it).
- Inoltre, lo stesso avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito da Ministero.
- Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Curatore, Avv. Enrico Maria Paci, con studio in Pesaro, Via Barignani n. 64, (**Telefono 0721.638957 - e-mail [enricomaria.paci@gmail.com](mailto:enricomaria.paci@gmail.com) - PEC: [enricomariapaci@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:enricomariapaci@pec.ordineavvocatipesaro.it)**).

Pesaro, lì 29/11/2024

Il Curatore  
Avv. Enrico Maria Paci