

TRIBUNALE CIVILE DI PESARO
Sezione Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO n. 21/2012 – BERLONI SPA
Giudice Delegato: Dott. L. Pini
Liquidatori giudiziali: Dott. Lucio Santin – Avv. Roberto Venturini
Commissari giudiziali: Dott. Alessandro Bisetti – Dott. Enrico Vantaggi – Avv. Arturo Pardi

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Vista l'istanza di vendita di beni immobili inviata in data 18/11/2024 al Comitato dei Creditori (e per l'informativa prevista ai Commissari Giudiziali) e ottenuto il parere favorevole del Comitato dei Creditori per le seguenti unità immobiliari:

- **Lotto UNO:** lotto costituito da **capannone industriale con annessi uffici e area di pertinenza esclusiva**, sito in **Comune di Pesaro, Loc. Santa Veneranda, Via Bonini n. 161** identificato catastalmente al foglio 46 N.C.E.U. del Comune di Pesaro, mappale 516, sub 1 P T-1-2 zona c. 1 cat. D01 R.C. 8318,00 di proprietà per l'intero della soc. [REDACTED], giusta perizia di stima che si allega redatta dal Geom. Franco Tonucci del 15/03/2023 e relativi allegati. Valore complessivo di stima € 590.000,00. Si specifica che la valutazione dell'immobile, così come meglio specificato in perizia, è stata eseguita considerando sia l'edificio esistente, che la potenzialità edificatoria derivante dalla previsione del Piano Regolare di Pesaro della zona all'interno della quale ricade l'edificio e la sua area, zona di espansione con destinazione abitativa e terziaria.
- **Lotto DUE: immobile abitativo** sito nel **Comune di Pesaro, Via Fosso Fogliano n. 15**, fabbricato ex colonico, identificato catastalmente al foglio 45 del Comune di Pesaro mappale 452 sub 12, S1-T-1-2, categoria catastale A/8, classe 3, zona c2, consistenza vani 25.5, rendita catastale 3.160,72, superficie catastale mq 695; oltre sub 10, S1, categoria catastale C/6, zona c2, classe 2, consistenza mq 145, rendita catastale 396.90; oltre area urbana identificata al mappale 711, area urbana T mq 159 di proprietà per l'intero della soc. [REDACTED] giusta perizia di stima che si allega redatta dal Geom. Franco Tonucci in data 09/02/2024 e relativi allegati. Valore complessivo di stima € 2.300.000,00

ORDINANO

per il giorno **26/03/2025, alle ore 16:00**, presso lo studio dell'Avv. Roberto Venturini (in Pesaro – Via Barignani n. 70) lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura in epigrafe, delle seguenti unità immobiliari:

- **Lotto UNO:** lotto costituito da **capannone industriale con annessi uffici e area di pertinenza esclusiva**, sito in **Comune di Pesaro, Loc. Santa Veneranda, Via Bonini n. 161** identificato catastalmente al foglio 46 N.C.E.U. del Comune di Pesaro, mappale 516, sub 1 P T-1-2 zona c. 1 cat. D01 R.C. 8318,00 di proprietà per l'intero della soc. Berloni S.r.l. in liquidazione (C.F.

02037630411), giusta perizia di stima che si allega redatta dal Geom. Franco Tonucci del 15/03/2023 e relativi allegati. Valore complessivo di stima € 590.000,00. Si specifica che la valutazione dell'immobile, così come meglio specificato in perizia, è stata eseguita considerando sia l'edificio esistente, che la potenzialità edificatoria derivante dalla previsione del Piano Regolare di Pesaro della zona all'interno della quale ricade l'edificio e la sua area, zona di espansione con destinazione abitativa e terziaria.

- **LOTTO DUE: immobile abitativo** sito nel **Comune di Pesaro, Via Fosso Fogliano n. 15**, fabbricato ex colonico, identificato catastalmente al foglio 45 del Comune di Pesaro mappale 452 sub 12, S1-T-1-2, categoria catastale A/8, classe 3, zona c2, consistenza vani 25.5, rendita catastale 3.160,72, superficie catastale mq 695; oltre sub 10, S1, categoria catastale C/6, zona c2, classe 2, consistenza mq 145, rendita catastale 396.90; oltre area urbana identificata al mappale 711, area urbana T mq 159 di proprietà per l'intero della soc. [REDACTED] giusta perizia di stima che si allega redatta dal Geom. Franco Tonucci in data 09/02/2024 e relativi allegati. Valore complessivo di stima € 2.300.000,00

PREZZO DI VENDITA:

- **LOTTO UNO: € 383.647,50** (trecentoottantatremilaseicentoquarantasetteeuro/50) valore di cui alla perizia di stima, ribassato del 15% rispetto alla vendita del 07/11/2024 andata deserta;
- **LOTTO DUE: € 1.661.750,00** (unmilionesecentosessantunomilasettecentocinquantaeuro/00) valore di cui alla perizia di stima allegata, ribassato del 15% rispetto alla vendita del 07/11/2024 andata deserta.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) La gara di vendita avverrà secondo la modalità sincrona mista (sia cartacea, che telematica).
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni, che saranno cancellate a cura della procedura ex art. 108 L.F., con oneri a carico dell'aggiudicatario.
- 3) Le imposte di legge e gli oneri tributari, così come tutte le spese inerenti la vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese ogni altra incombenza, anche pregressa, che si rendesse necessaria saranno a carico dell'aggiudicatario, che acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile alla data dell'atto notarile di compravendita.
- 4) La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, facendo integrale riferimento, per quant'altro riportato, alla perizia redatta dal Geom. Franco Tonucci del 15/03/2023 e relativi allegati quanto al lotto uno, nonché in data 31/01/2024, asseverata il 09/02/2024 quanto al lotto due, e che la presente vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 c.c. non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere anche non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

5) Gli immobili sono attualmente liberi da persone e da cose, salvo alcune attrezzature e mobilio che verranno rimosse prima dell'eventuale consegna dell'immobile.

6) La vendita dei predetti immobili è soggetta ad Iva con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, presso lo studio dell'Avv. Roberto Venturini, in Pesaro, Via Barignani n. 70. A tal fine si veda il paragrafo a) "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta" per le offerte cartacee oppure il paragrafo b) "Modalità di presentazione telematica dell'offerta" per le offerte telematiche.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità ivi stabilite.

a) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare presso lo Studio del Co-liquidatore giudiziale Avv. Roberto Venturini, in Pesaro, Via Barignani n. 70 entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (o del venerdì se la gara si terrà nella giornata di lunedì), offerta irrevocabile di acquisto per ciascuno dei lotti sopra indicati; l'offerta deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità.

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante bonifico sul conto bancario intestato alla procedura, indicando nella causale il numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte ed il numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti.

L'offerta deve essere corredata dei seguenti documenti:

I. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato;

II. Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore al prezzo base di vendita**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara nel caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120);
- fotocopia di un documento d'identità e codice fiscale dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità e codice fiscale di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di un soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

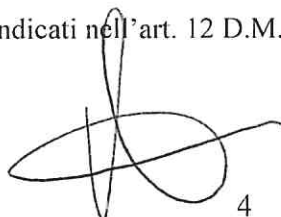
b) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperienza della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giusta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.



4



Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, comma 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso (tale Manuale sarà utile per tutte le fasi dell'asta).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari ad un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 12 lett. M del D.M. 32/2015).

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, con la **seguinte causale**: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria primo dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore al prezzo base di vendita**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120);



Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita 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

E quindi, gli importi richiesti sono i seguenti:

€. 38.364,75 a titolo di cauzione per il lotto uno;

€. 166.175,00 a titolo di cauzione per il lotto due.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN IT 80F088261330700000004984 intestato a "Concordato Preventivo Berloni S.p.a. n. 21/2012".

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e ora della gara i sottoscritti Liquidatori procederanno, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali (il portale è raggiungibile al sito www.immobiliare.spazioaste.it; si ricorda che è disponibile il "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale).

Per coloro che hanno formulato offerte in via cartacea, dovranno presentarsi presso l'Ufficio indicato (presso lo Studio dell'Avv. Roberto Venturini).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato (studio dell'Avv. Roberto Venturini).

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore legale munito di procura risultante da scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.

L'offerente che presenzierà personalmente presso il luogo indicato per la gara deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risultano presentate più offerte valide, si procederà a gara dinnanzi ai Liquidatori sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore ad Euro

25.000,00 (venticinquemilaeuro/00); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle offerte non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dai Liquidatori a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Le offerte cartacee saranno riportate nel portale a cura dei Liquidatori e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi ai Liquidatori saranno riportati nel portale a cura degli stessi e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi ai Liquidatori.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, i Liquidatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggiore offerte perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicheranno il bene a favore di chi risulterà di aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà inoltre procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off-line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 107, comma 4 L.F.

Nel caso il portale delle vendite pubbliche non funzioni vi è necessità che ex art. 161 quater, comma 4, disp. att. c.p.c., il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il Cisia. Occorrerà in tal caso presentare istanza al Giudice per fissare nuovamente la celebrazione della gara.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello fissato (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA



Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura concorsuale, le cui coordinate saranno comunicate dai Liquidatori a mezzo PEC o raccomandata A/R, ai recapiti indicati dall'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e spese necessarie. Tale importo sarà comunicato dai Liquidatori a mezzo PEC o raccomandata A/R.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dai Liquidatori al momento dell'aggiudicazione o inviargli a mezzo email all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pesaro – sezione fallimentare – C.p. Berloni S.r.l. in liquidazione n. 21/2012

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita al più presto, dopo lo svolgimento della gara.

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti gli offerenti potranno:

- consultare il sito internet <https://www.tribunale.pesaro.giustizia.it/>
- rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pesaro;
- rivolgersi ai Liquidatori Giudiziali: Dott. Lucio Santin, con studio in Pesaro, Via Cremonini n.22, tel. 0721/416330, santin@concordatoberloni.it; Avv. Roberto Venturini, con studio in Pesaro, Via Barignani n. 70, tel. 0721/35058, venturini@studiolegaleventurini.eu

PUBBLICITÀ

- La vendita sarà preceduta dalla pubblicazione di un estratto dell'avviso per una sola volta sul quotidiano "Il Resto Del Carlino" nonché dalla pubblicazione del bando sul sito del Tribunale di Pesaro, <https://www.tribunale.pesaro.giustizia.it/>, sulla rete internet sul portale dedicato www.astalegale.net, sul portale delle vendite pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it



- L'ordinanza sarà notificata a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale ex art. 107 comma 3 L.F.

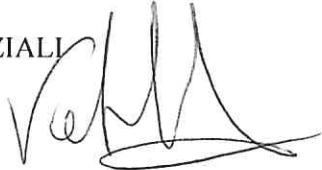
Assistenza

Per ricevere assistenza al Portale telematico l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Pesaro, li 04/12/2024

I LIQUIDATORI GIUDIZIALI

Avv. Roberto Venturini



Dott. Lucio Santin



IL CANCELLIERE

Dr. **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

(Dott.ssa **Vivian Romina**)

