

TRIBUNALE DI PESARO

Fallimento n. 47/2019

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Pini

Curatore: Dott. Marcello Vitali

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Il Dott. Marcello Vitali, con studio in Pesaro (PU) in via Urbania n. 25, Curatore del fallimento n. 47/2019, nominato con la sentenza dichiarativa del fallimento n. 51/2019 del 13.12.2019, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del 24.09.2024 a nominare quale professionista ex art. 104 ter comma 4 L.F. l'Avv. Marco Vitali, con studio in Pesaro (PU) in via Manzoni n. 40 per le incombenze relative alla vendita degli immobili con procedura competitiva,

PREMESSO CHE

- è posto in vendita il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Come emerge dalla relazione tecnica dell'Arch. Alessandro Antonioni datata 02.12.2024:

Descrizione dell'immobile:

L'immobile, denominato "Villa Rinalducci" è ubicato in Località Rosciano di Fano (PU), sulla strada Comunale di Montegiove in corrispondenza del numero civico 20-24-24/a-24/b. Il complesso immobiliare è costituito da una villa storica "Villa Rinalducci" e da tre immobili di pertinenza ubicati all'interno della proprietà che comprende un'area destinata a giardino e a servizio degli stessi immobile, un'area a parcheggio ed una zona seminativo ed uliveto.

Dati catastali:

- a. Villa Rinalducci, foglio 48 part. 70 sub. 1 – località Rosciano n. 20
- b. Fabbricato Annesso "A", foglio 48 part. 326 sub. 3 (edificio con destinazione turistico ricettiva, costruito da n. 10 camere con bagno) – località Rosciano n. 24
- c. Fabbricato Annesso "B", foglio 48 part. 326 sub. 1-2 (edificio residenziale costituito da più unità immobiliari) – località Rosciano n. 24/a – 24/b
- d. Fabbricato Annesso "C", foglio 48, part. 328 (edificio magazzino – deposito) s.n.c.
- e. Aree di pertinenza (giardino, parcheggio, zona a seminativo, zona uliveto), foglio 48 part. 361-359-327-158-73-68

Titoli edilizi e conformità catastale, edilizia e urbanistica:

Si rimanda a quanto descritto nella relazione tecnica dell'Arch. Alessandro Antonioni.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto il 23.05.2016 reg. part. 4008 e reg. gen. 6183 relativo agli immobili di cui al foglio 48 part. 70-326-328. La durata del contratto è di anni 30, dal 01.10.2016 al 30.09.2046 con divieto di subaffitto. Il canone è determinato nella cifra di euro 18.000,00 annui, con adeguamento istat. È in corso un procedimento giudiziario per la risoluzione del contratto.

Vincoli:

È presente un vincolo di tutela quale bene monumentale di interesse storico e paesaggistico (atto pubblico amministrativo 04.03.2002 Soprintendenza beni architettonici e per il paesaggio delle Marche) sui beni di cui al foglio 48 part. 160-70-71-326-73.

È altresì presente una convenzione che obbliga la proprietà all'apertura settimanale (tutti i giovedì del mese dalle ore 10:00 alle ore 12:00) per eventuali visite (convenzione amministrativa trascritta il 03.02.2003 reg. part. 989 reg. gen. 1640).

Valore di stima: € 1.300.000,00

L'immobile è ampiamente illustrato nella relazione tecnica, redatta dall'Arch. Alessandro Antonioni, da intendersi qui integralmente trascritta, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, consultabile, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito <http://www.tribunalepesaro.it> e www.astalegale.net;

- per tale lotto è pervenuta al sottoscritto Curatore una proposta irrevocabile di acquisto per la somma di € 1.300.000,00, per la quale è stato già depositato, a titolo di garanzia, un assegno circolare di € 200.000,00. Il saldo del prezzo è previsto entro 90 giorni dalla data dell'eventuale gara indetta dal Curatore fallimentare;

- è interesse degli Organi della procedura ricevere e vagliare offerte migliorative rispetto a quella sotto descritta;

INVITA

gli interessati all'acquisto (ad eccezione della società fallita) del lotto unico sopra descritto a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto in conformità a quanto di seguito previsto.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal rogito notarile.

- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, dopo l'atto di compravendita, a spese dell'acquirente.

- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, i costi derivanti dalla vendita e occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene immobile (ad esempio, IVA, imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Notaio, ecc.).

- La vendita è soggetta a IVA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, costituenti a tutti gli effetti proposte irrevocabili ex art. 1329 c.c., devono pervenire dagli offerenti **entro le ore 13,00 del giorno 24.03.2025** in forma cartacea presso lo studio del professionista nominato ex art. 104 ter comma 4 L.F. Avv. Marco Vitali in via Manzoni n. 40 - 61121 Pesaro.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la dicitura "*offerta per la vendita del giorno 25.03.2025*".

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- a) Se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
- b) Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentate. All'offerta dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante i poteri di firma del legale rappresentate, la visura camerale del registro imprese, la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.
- c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- d) L'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base (€ 1.300.000,00) sopra indicato.

- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica e di stima.
- f) L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 90).
- g) All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 47/2019 Tribunale di Pesaro"** per un importo pari **almeno ad € 200.000,00**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il **giorno 25.03.2025 alle ore 15:00**, il Curatore, con l'ausilio del professionista Avv. Marco Vitali e, presso lo studio di quest'ultimo, sito in Pesaro via A. Manzoni 40, effettuerà l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

- L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura notarile autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari a: Euro 5.000,00**.

- L'eventuale gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti presenti.

- **Alla gara avrà diritto di partecipare anche il proponente la proposta irrevocabile di acquisto iniziale.**

- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte 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 si deve intendere provvisoria (anche ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F.) e non produrrà effetti sino al trasferimento del bene.

- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Se non è possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che ha proposto la proposta irrevocabile di acquisto iniziale.

- Il Curatore provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari a coloro che risulteranno non aggiudicatari.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 1) In caso aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo del prezzo, detratto di quanto già versato a titolo di cauzione, sarà quello sopra indicato (90 giorni dall'aggiudicazione) ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
- 2) Entro lo stesso termine di cui al punto 1), l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato tempestivamente dal Curatore dopo l'aggiudicazione, relativo a spese, oneri, imposte, tributi, compensi conseguenti al trasferimento.
- 3) Gli importi di cui ai punti 1) e 2) **dovranno essere versati mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore.**
- 4) Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita. Il Notaio sarà individuato dal Curatore.
- 5) **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata con incameramento della cauzione e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ex art. 587 c.p.c..**
- 6) 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.F.).
- 7) Trascorsi 10 giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura di vendita, in assenza di sospensione da parte del giudice delegato ex art.108, comma 1, L.F., il Curatore fornirà all'aggiudicatario a mezzo Racc. A.R. o pec le informazioni di cui al punto 3).
- 8) In caso di provvedimento di sospensione o di impedimento del perfezionamento della vendita adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo e risarcimento, bensì solo alla restituzione della cauzione versata.
- 9) Resta ferma la possibilità di sospendere la vendita qualora, ai sensi dell'art. 107, comma 4 L.F., pervenga al Curatore, prima della stipula dell'atto notarile, 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. 47/2019 Tribunale di Pesaro*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; in tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente che verranno convocati mediante Raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, presso lo studio dell'ausiliario del Curatore in Pesaro, via Manzoni n.40, per una gara con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, con l'aggiudicazione al miglior offerente.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente invito a offrire viene pubblicizzato come segue:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;

- Pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net;
- Inserimento per estratto su quotidiano locale e sul periodico “Newspaper”.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia. La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione all’invito da parte dei soggetti interessati costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente invito.

Il Curatore fallimentare e gli organi della procedura, ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F., possono sospendere e/o interrompere, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la procedura di vendita dell’immobile, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il presente avviso, in ogni caso, non costituisce né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio né impegna in alcun modo il Curatore fallimentare a contrarre con gli offerenti.

Considerato, inoltre, che il bene immobile è soggetto a vincolo di tutela quale bene monumentale di interesse storico e paesaggistico, si avverte che:

- **sull’acquirente, una volta divenuto definitivamente titolare del bene, gravano gli obblighi di conservazione e tutela previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio;**
- **l’acquirente dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento (atto notarile) del bene;**
- **l’atto di trasferimento (atto notarile) rimane condizionato sospensivamente all’esercizio della prelazione;**
- **in pendenza del termine per l’esercizio della prelazione, all’acquirente non potrà essere effettuata la consegna dell’immobile;**
- **il Ministero per i Beni e le Attività culturali, la Regione o altro ente pubblico territoriale competente, mediante l’esercizio della prelazione, potrà travolgere l’atto di trasferimento in favore dell’acquirente facendo però sorgere in capo allo stesso il diritto alla restituzione di quanto versato.**

I beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa richiesta all’indirizzo mail del Curatore commercialista@marcellovitali.it ovvero telefonando al numero 072134478.

Per ulteriori informazioni relative alla vendita è possibile contattare il professionista nominato ex art. 104 ter comma 4 L.F. Avv. Marco Vitali al numero 0721/35406 ovvero all’indirizzo mail: segreteria@marcovitali.it.

Pesaro, 18.12.2024

Il Curatore Fallimentare
Dott. Marcello Vitali