



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 14/2022

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Lorenzo Pini

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa Cinzia Bonazzoli

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

AVVISO DI VENDITA AL III^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **dottorssa Cinzia Bonazzoli** con studio in Pesaro (PU) – Via Ponchielli n.77, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Pesaro è stato dichiarato il fallimento della società **“Immobiliare Torregiani s.r.l. in liquidazione”**, nominando giudice delegato al fallimento il dottor Lorenzo Pini;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall’esperto stimatore del fallimento, geom. Giuseppe Falcone, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Pesaro ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’identificazione dei beni, la loro consistenza, l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell’Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all’acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell’utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 334.3693722 – avv. Liliana D’Alessandro;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all’indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell’aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 26 marzo 2025 alle ore 10:00

- presso la sede dell’ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all’interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all’apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

- 1) Per l’offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)¹.

¹ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell’offerta telematica, l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 di martedì 25 marzo 2025 in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati l'**avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. N. 14/2022 - Tribunale Pesaro, Lotto numero . . .;

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- 2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso la sede dell'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro il giorno di martedì 25 marzo 2025 entro le ore 12:00.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 334.3693722 - l.dalessandro@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore 12:00 del 25 marzo 2025.

F I S S A



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

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

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **intero fabbricato da cielo a terra** in corso di costruzione allo stato grezzo, posto al piano terra e primo oltre ad **autorimesse** al piano interrato e **scoperto circostante**, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via Fermi snc.



L'immobile edificato negli anni 2010-2012 si presenta in stato di abbandono, parzialmente completato esternamente ma pressoché al grezzo all'interno. La previsione progettuale contemplava la realizzazione di totali N. 5 alloggi di cui N. 3 al piano terra e N. 2 al piano primo oltre a N. 5 autorimesse al piano interrato accessibili da rampa carrabile collegata alla Via Fermi. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio, i solai interpiano e di copertura, a quattro falde, risultano in latero-cemento. Esternamente l'immobile prevede termo cappotto rasato e tinteggiato, completo di soglie in marmo in corrispondenza delle bucaure, provviste di controtelai, protette da avvolgibili in pvc mentre gli accessi agli alloggi sono privi dei portoncini blindati, la copertura risulta impermeabilizzata anche se in alcune parti (falda retro fabbricato) sono visibili corposi distacchi della stessa che comportano infiltrazioni nei locali immediatamente sottostanti. I locali al piano interrato a destinazione autorimesse sono sostanzialmente completati con pavimentazione ceramica, basculanti in lamiera zincata, impianto idrico ed elettrico. Le porzioni interne abitative sono divise con tramezzi in laterizio intonacati, risultano realizzati impianti idrici sottotraccia e relativi scarichi mentre per gli impianti elettrici risultano eseguite le pose dei cavi ma non i frutti. Relativamente all'impianto termico risultano posati i soli pannelli radianti privi della relativa tubazione. I due alloggi posti al piano primo presentano copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura che, come già detto, risulta impermeabilizzata ma, a causa del mancato completamento della posa del manto di copertura in tegole (circa il 50%), nel tempo si sono evidenziati corposi distacchi, con gli effetti evidenziati. I locali del piano terra presentano la medesima



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

situazione del piano primo per quanto riguarda le infiltrazioni anche se in misura minore, gli impianti presenti sono gli stessi di quelli già descritti al piano superiore.

Tutti gli alloggi sono inoltre dotati di balconi, privi di balaustre e di scoperti esclusivi con accesso diretto dalla Via Fermi.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 2**, categoria F/3, classe =, consistenza piano: S1-T-1,

Indirizzo catastale: Via E. Fermi snc;

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 3**, categoria F/3, classe =, consistenza piano: S1-T,

Indirizzo catastale: Via E. Fermi snc;

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 4**, categoria F/3, classe =, consistenza piano: S1-T,

Indirizzo catastale: Via E. Fermi snc;

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 5**, categoria F/3, classe =, consistenza piano: S1-T,

Indirizzo catastale: Via E. Fermi snc;

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 6**, categoria F/3, classe =, consistenza piano: S1-T-1,

Indirizzo catastale: Via E. Fermi snc;

Bene Comune:

- **Foglio 31 particella 627 subalterno 1**, B.C.N.C. a tutti i sub., Corte e box utenze.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie, consultare perizia (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 19**).

Sono state rilevate difformità sostanziali tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo. Per l'ultimazione dei lavori edili sarà necessario presentare SCIA di straordinaria manutenzione per il completamento delle opere già autorizzata con PDC 5735 del 19/03/2009 (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 19**).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 19/20**).



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 161.438,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su **terreno edificabile** della superficie commerciale totale di circa 776 metri quadri, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) alla Via E. Fermi angolo Via E. Mattei.



L'area si presenta con andamento pianeggiante privo di alberi ed interamente recintato con strutture provvisorie di cantiere. L'area risulta ubicata nella prima periferia del paese a circa 1,2 km dal centro storico in zona a prevalenza residenziale, pressoché completamente urbanizzata.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 31 particella 625**, Qualità semin Arb., classe 3, superficie 748 mq. R.D. euro 2,90, R.A. euro 2,70;
- **Foglio 31 particella 335**, Qualità semin Arb., classe 3, superficie 28 mq. R.D. euro 0,11, R.A. euro 0,10;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

I terreni risultano classificati nel vigente PRG del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come Zona 2B2" di completamento a bassa densità edilizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 26).

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra lo stato attuale del terreno e quanto rappresentato nella mappa catastale (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 27).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 27/28).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 29.250,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà su **appartamento** posto al piano terra della superficie commerciale di circa 91 metri quadri, oltre ad **autorimessa** al piano interrato di circa 23 metri quadri, nonché **scoperto esclusivo** (219 mq.), ubicati nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via A. Manzoni n. 43.



L'abitazione con accesso indipendente è composta al piano terra da cucina-pranzo-soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino; l'autorimessa risulta al piano interrato con accesso dalla pubblica via attraverso parti comuni (rampa carrabile e corselli di manovra). L'alloggio risulta completato e prevede le seguenti finiture: pavimentazioni



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

in ceramica in tutti i locali, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera con avvolgibili in PVC a protezione degli stessi, la porta di ingresso del tipo blindata. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti essenziali, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale a norma e citofono collegato al cancello esterno, l'impianto idrico di adduzione e scarico serve oltre all'alloggio anche l'autorimessa, l'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia murale ad incasso alimentato a metano e radiatori in alluminio. Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche forniture (acqua-gas metano, fognatura ed energia elettrica). Nel locale cucina-pranzo-soggiorno risulta installato un mobile cucina completo di elettrodomestici.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 21 particella 279 subalterno 20**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 91 mq., totale escluse aree scoperte 80 mq., piano: T, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 43, rendita euro 247,90;
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 21**, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 23 mq., piano: S1, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 55, rendita euro 31,45;

Bene Comune:

- **Foglio 21 particella 279 subalterno 9**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (accesso carrabile e pedonale al piano interrato);
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 10**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori Enel);
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 11**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori acqua e metano);

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 34/35).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona di espansione "C" Comparto SL1, e fa parte della lottizzazione residenziale di cui alla Convenzione edilizia stipulata con detto Comune in



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

forza dell'atto a firma Notaio Dario Nardi di Pesaro in data 11/06/2004 rep. 26715. L'area allo stato attuale risulta essere completamente urbanizzata.

Non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 35).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 35/36).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 61.875,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà su **appartamento** posto al piano primo e secondo della superficie commerciale di circa 87 metri quadri, oltre ad **autorimessa** al piano interrato di circa 29 metri quadri, nonché **scoperto esclusivo** (57 mq.), ubicati nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via A. Manzoni n. 57.



L'abitazione con accesso indipendente è composta al piano primo da cucina-pranzo-soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno e camera, scala di accesso al piano secondo ove vi è disimpegno, soffitta, due ripostigli e terrazza, oltre a corte esclusiva al



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

piano terra; l'autorimessa risulta al piano interrato con accesso dalla pubblica via attraverso parti comuni (rampa carrabile e corselli di manovra). L'alloggio non risulta completato in quanto non sono stati installati alcuni elementi di finitura quali porte interne, radiatori dell'impianto di riscaldamento, sanitari, rubinetterie e pannello interno della porta blindata di ingresso, occorre precisare che, tali elementi non installati sono comunque presenti all'interno dell'alloggio fatta eccezione per le porte interne.

Le finiture interne prevedono pavimentazioni in ceramica in tutti i locali, infissi esterni in legno con vetro-camera con avvolgibili in PVC a protezione degli stessi, la porta di ingresso del tipo blindata. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti essenziali, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale a norma e citofono collegato al cancello esterno, l'impianto idrico di adduzione e scarico serve oltre all'alloggio anche l'autorimessa, l'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia murale ad incasso alimentato a metano, predisposizione al futuro montaggio di condizionatori d'aria. Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche forniture (acqua-gas metano, fognatura ed energia elettrica).

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 21 particella 279 subalterno 22**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 87 mq., totale escluse aree scoperte 81 mq., piano T-1-2, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 57, rendita euro 247,90;
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 23**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 29 mq., piano: S1, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 55, rendita euro 35,95;

Bene Comune:

- **Foglio 21 particella 279 subalterno 9**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (accesso carrabile e pedonale al piano interrato);
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 10**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori Enel);
- **Foglio 21 particella 279 subalterno 11**, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori acqua e metano);

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 43/44).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona di espansione "C" Comparto SL1, e fa parte della lottizzazione residenziale di cui alla Convenzione edilizia stipulata con detto Comune in forza dell'atto a firma Notaio Dario Nardi di Pesaro in data 11/06/2004 rep. 26715. L'area allo stato attuale risulta essere completamente urbanizzata.

E' stata rilevata una lieve difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo consistente per una finestra a tetto (tipo velux) al piano secondo nel locale ripostiglio, in posizione leggermente spostata rispetto quanto licenziato. Difformità che potrà essere sanata presentando relativa istanza al Comune (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 44).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 44/45).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 61.313,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà su **appartamento** posto al piano primo e secondo della superficie commerciale di circa 89 metri quadri, oltre ad **autorimessa** al piano interrato di circa 30 metri quadri, nonché **scoperto esclusivo** (12 mq.), ubicati nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via A. Manzoni n. 45.



L'abitazione con accesso indipendente è composta al piano primo da cucina-pranzo-soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno e camera, scala di accesso al piano secondo ove vi è disimpegno, soffitta, due ripostigli e terrazza, oltre a corte esclusiva al piano terra; l'autorimessa risulta al piano interrato con accesso dalla pubblica via attraverso parti comuni (rampa carrabile e corselli di manovra). L'alloggio risulta completato e prevede le seguenti finiture: pavimentazioni in ceramica in tutti i locali del piano primo mentre il piano secondo risulta essere in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera con avvolgibili in PVC a protezione degli stessi, la porta di ingresso del tipo blindata. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti essenziali, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale a norma e citofono collegato al cancello esterno, l'impianto idrico di adduzione e scarico serve oltre all'alloggio anche l'autorimessa, l'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia murale ad incasso alimentato a metano, e radiatori in alluminio. Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche forniture (acqua-gas metano, fognatura ed energia elettrica).

Sono presenti evidenti infiltrazioni nel locale cucina-pranzo-soggiorno concentrate al livello del solaio e parete perimetrale, provenienti dal terrazzo posto al piano secondo, nonché umidità diffusa dovute alle infiltrazioni.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 21 particella 279 subalterno 24**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq., totale escluse aree scoperte 83 mq., piano T-1-2, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 45, rendita euro 247,90;



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- Foglio 21 particella 279 subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 30 mq., piano: S1, Indirizzo catastale: Via A. Manzoni n. 55, rendita euro 40,44;

Bene Comune:

- Foglio 21 particella 279 subalterno 9, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (accesso carrabile e pedonale al piano interrato);

- Foglio 21 particella 279 subalterno 10, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori Enel);

- Foglio 21 particella 279 subalterno 11, B.C.N.C. dal sub. 12 al 26, (nicchia contatori acqua e metano);

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 53/54).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona di espansione "C" Comparto SL1, e fa parte della lottizzazione residenziale di cui alla Convenzione edilizia stipulata con detto Comune in forza dell'atto a firma Notaio Dario Nardi di Pesaro in data 11/06/2004 rep. 26715. L'area allo stato attuale risulta essere completamente urbanizzata.

Non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 54).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 54/55).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 57.375,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 7

Diritto di piena proprietà su porzione di **fabbricato commerciale (supermercato)** posta al piano terra della superficie commerciale di circa 1.030 metri quadri, oltre **scoperto esclusivo** di circa 325,48 metri quadri ubicati nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via San



Severo n. 10 (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II".

L'unità immobiliare ha destinazione negozio (supermercato) con accesso principale (fronte verso la Strada Provinciale N. 424) attraverso parti comuni oltre ad accessi secondari posti sul retro del fabbricato direttamente sull'area esclusiva.

Il negozio fa parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km. Dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

La distribuzione interna dell'unità oggetto di perizia prevede un'ampia zona a destinazione negozio (supermercato) oltre ad ampio magazzino, due locali laboratori, due spogliatoi e tre servizi igienici (due per gli spogliatoi ed uno per i fruitori del locale), nella zona esterna posta sul retro del fabbricato vi è un ampio scoperto esclusivo direttamente collegato con la via pubblica.

Le finiture prevedono pavimentazioni in gres porcellanato in tutti i locali, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro-camera e porte di accesso nella zona magazzini del tipo industriale in pannelli isolati, tutti i vani risultano tinteggiati.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'unità immobiliare è dotata di impianti che vanno oltre la normale dotazione, infatti sono presenti impianti elettrici finalizzati all'utilizzo del bene (Supermercato) come specifici punti elettrificati per le zone delle "casce", per i magazzini e per le zone laboratorio con i relativi allacci ai banchi refrigerati e celle frigorifere; l'impianto di illuminazione è del tipo a led; l'impianto termico/condizionamento a pompa di calore oltre ad unità di trattamento e ricambio aria; completano l'impiantistica la rete idrica e telefonica.

L'unità negoziale si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione generale.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in cartongesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 15**, categoria D/8, piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo 12, rendita euro 4.394,00;

Parti Comuni:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 2**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 3**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 4**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 5**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 6**, B.C.N.C. (impianto antincendio).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 62/63).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona produttiva denominata "San Severo II" in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq. 8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive. In sede di acquisto dell'area è stata stipulata con il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'atto a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano del 09/02/2009 rep. 39258 (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 61/69 e Convenzione).

Si precisa che con atto a firma del Notaio Morico Annunziata del 29/11/2012 rep. 46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni oltre che a società anche a persone (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 69).

Non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 63).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 63/68).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **occupato con titolo** in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, sottoscritto in data 15/07/2012 con pari data di decorrenza e prima scadenza il 14/07/2018 con rinnovo per ulteriori anni 6 con scadenza quindi al 14/07/2024.

La procedura ha provveduto ad inoltrare nei termini di legge la disdetta.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 540.563,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 30.000,00.

LOTTO 8

Diritto di piena proprietà su unità negoziale a destinazione **negozio** posta al piano terra della superficie commerciale di circa 218 metri quadri, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via San Severo n. 14 (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II".



L'unità immobiliare ha destinazione negozio (vendita di stufe e forni) con accesso principale (fronte verso la Strada Provinciale N. 424) attraverso parti comuni.

Il negozio fa parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

La distribuzione interna dell'unità oggetto di perizia prevede un'ampia zona a destinazione negozio con piccolo locale w.c., l'intera area è controsoffittata con alloggiamenti di illuminazione ad incasso. Risultano inoltre presenti interpareti in carton-gesso, classificabili come arredo ed esposizione prodotti, in quanto la parte alta delle stesse non è collegata al controsoffitto.

Le finiture prevedono pavimentazioni in gres porcellanato in tutti i locali, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro-camera e porte di accesso nella zona magazzini del tipo industriale in pannelli isolati, tutti i vani risultano tinteggiati.

L'unità immobiliare è dotata di tutti i normali impianti necessari per la destinazione a negozio quali idrico, elettrico, gas metano, scarico fognario e riscaldamento/condizionamento con pompa di calore, quest'ultimo è di proprietà dell'attuale affittuario.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

L'unità negoziale si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione generale.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in carton-gesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 13**, categoria C/1, classe 1, Consistenza 208, superficie catastale totale 218 mq., piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 1.783,22,;

Parti Comuni:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 2**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 3**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 4**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 5**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 6**, B.C.N.C. (impianto antincendio).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 76/77**).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona produttiva denominata "San Severo II" in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive. In sede di acquisto dell'area è stata stipulata con il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'atto a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano del 09/02/2009 rep. 39258 (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 75/83 e Convenzione).

Si precisa che con atto a firma del Notaio Morico Annunziata del 29/11/2012 rep. 46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni oltre che a società anche a persone (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 83).

Non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 77).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 77/81).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **occupato con titolo** in forza della cessione dell'originario contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, originariamente sottoscritto in data 20/11/2017 con pari data di decorrenza e prima scadenza il 20/10/2023 con rinnovo per ulteriori anni 6 con scadenza al 20/10/2029. Il contratto di cessione risulta stipulato con l'assenso della proprietà dei locali in data 29/04/2019.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 106.875,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

LOTTO 11 (in perizia indicato come 10/2)

Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato commerciale a destinazione **negozio allo stato grezzo** posta al piano terra della superficie commerciale di circa 145,05 metri quadri, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via San Severo snc (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II".



L'unità immobiliare ha destinazione negozio con accesso principale (fronte verso la Strada Provinciale N. 424) attraverso parti comuni.

Il negozio si presenta allo stato grezzo e fa parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

Il negozio si presenta allo stato grezzo, privo di pareti interne di divisione, massetti e di servizi igienici. Riguardo agli impianti risultano eseguite le sole opere di predisposizione, l'impianto di scarico fognario interno risulta esistente così come la soletta di pavimentazione.

L'unità negoziale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione generale.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in cartongesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 12**, categoria F/3, piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;

Parti Comuni:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 2**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 3**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 4**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 5**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 6**, B.C.N.C. (impianto antincendio).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 112/114**).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona produttiva denominata "San Severo II" in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq. 8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive. In sede di acquisto dell'area è stata stipulata con il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'atto a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano del 09/02/2009 rep. 39258 (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 112/120 e Convenzione**).

Si precisa che con atto a firma del Notaio Morico Annunziata del 29/11/2012 rep. 46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni oltre che a società anche a persone (**Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 120**).

Ad oggi risulta allo stato grezzo, quindi non ultimato dal punto di vista urbanistico. Per il suo completamento sarà necessaria la presentazione, di SCIA di completamento opere fino ad ottenere la relativa agibilità. Essendo allo stato grezzo, privo di partizioni interne dichiarate nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, l'unità immobiliare risulta **non conforme**,



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

necessitando di nuova autorizzazione edilizia quale SCIA di completamento da presentare al Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 114).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 114/119).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore economico e commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 32.907,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00.

LOTTO 12 (in perizia indicato come 10/3)

Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato commerciale a destinazione **negozio allo stato grezzo** posta al piano terra della superficie commerciale di circa 298,88 metri quadri, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via San Severo snc (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II".



L'unità immobiliare ha destinazione negozio con accessi (2 sul fianco del fabbricato ed uno sul retro del fabbricato) attraverso parti comuni collegati alla strada di lottizzazione.

Il negozio si presenta allo stato grezzo e fa parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

Il negozio si presenta allo stato grezzo, privo di pareti interne di divisione, massetti e di servizi igienici. Riguardo agli impianti risultano eseguite le sole opere di predisposizione. E' priva anche della soletta di sottofondo della pavimentazione e della rete di scarico fognario interno.

L'unità negoziale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione generale, fatta salva la mancanza di tutte le opere di finitura interne.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in cartongesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 16**, categoria F/3, piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;

Parti Comuni:

- **Foglio 26 particella 426 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 2**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 3**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 4**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 5**, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- **Foglio 26 particella 426 subalterno 6**, B.C.N.C. (impianto antincendio).



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 125/126).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona produttiva denominata "San Severo II" in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq. 8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive. In sede di acquisto dell'area è stata stipulata con il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'atto a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano del 09/02/2009 rep. 39258 (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 125/132 e Convenzione).

Si precisa che con atto a firma del Notaio Morico Annunziata del 29/11/2012 rep. 46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni oltre che a società anche a persone (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 132).

Ad oggi risulta allo stato grezzo, quindi non ultimato dal punto di vista urbanistico. Per il suo completamento sarà necessaria la presentazione, di SCIA di completamento opere fino ad ottenere la relativa agibilità. Essendo allo stato grezzo, privo di partizioni interne dichiarate nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, l'unità immobiliare risulta **non conforme**, necessitando di nuova autorizzazione edilizia quale SCIA di completamento da presentare al Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 126).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 127/131).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni di nessun valore economico e commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 54.563,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.

LOTTO 14 (in perizia indicato come 10/5)

Diritto di piena proprietà su **n. 4 unità negoziali a destinazione deposito allo stato grezzo** poste al piano terra di porzione di fabbricato commerciale della superficie commerciale totale di circa 725,26 metri quadri, ubicato nel Comune di San Lorenzo in Campo (PU) in Via San



Severo snc (ex Via Monte Catria) nella zona produttiva denominata "San Severo II".

Le quattro unità immobiliari hanno destinazione deposito con accessi, attraverso parti comuni collegati alla strada di lottizzazione, posti sul retro del fabbricato.

I depositi si presentano allo stato grezzo e fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale completamente ultimato nelle opere esterne, posizionato a circa 2 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo, accessibile da comode strade quale la strada Provinciale n. 424 Valcesano, ampio parcheggio pubblico fronteggia gli ingressi principali. L'area circostante il fabbricato risulta completamente urbanizzata e ben servita da servizi di pubblica utilità.

I depositi si presentano allo stato grezzo, privi di pareti interne di divisione, privo di parete divisoria con altre unità immobiliari, privi di massetti e di servizi igienici. Riguardo agli impianti risultano eseguite le sole opere di predisposizione, mentre sono privi della soletta di sottofondo della pavimentazione e della rete di scarico fognario interno.

Il solo deposito di cui al sub. 17 ha infissi in alluminio con vetro camera mentre gli altri (sub. 18-19-20) hanno l'accesso protetto da ampi portoni di tipo industriale in pannelli isolati.

Si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione generale, fatta salva la mancanza di tutte le opere di finitura interne.

Tutti i locali descritti risultano posizionati sul retro del fabbricato ed a confine con i negozi posti sul fronte, gli stessi risultano naturalmente predisposti per essere collegati con i negozi



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

adiacenti fornendo un ulteriore elemento eventualmente attrattivo per i locali a destinazione negozio che necessitano di ulteriori spazi ad uso magazzino.

La struttura del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in cemento armato prefabbricato con tamponamento in pannelli anch'essi in c.a. accoppiati con isolamento, la copertura è in travi c.a.p. e relativo manto in pannelli grecati di alluminio pre-accoppiato con isolante, gli infissi risultano tutti in alluminio dotati di vetro-camera, gli ampi accessi ai depositi posti sul retro del fabbricato sono del tipo industriale a pannello isolato, la finitura esterna prevede prevalente tinteggiatura mentre il fronte e parte delle facciate laterali sono rivestiti in pannelli di alluminio, le pareti che dividono le unità immobiliari risultano realizzate in cartongesso REI 120.

L'immobile risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, acqua, gas e impianto fognario. Risulta inoltre presente impianto antincendio esterno a servizio dell'intero stabile.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), al:

- Foglio 26 particella 426 subalterno 17, categoria F/3, Piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;
- Foglio 26 particella 426 subalterno 18, categoria F/3, Piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;
- Foglio 26 particella 426 subalterno 19, categoria F/3, Piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;
- Foglio 26 particella 426 subalterno 20, categoria F/3, piano: T, Indirizzo catastale: Via San Severo n. 12, rendita euro 0,00;

Parti Comuni:

- Foglio 26 particella 426 subalterno 1, B.C.N.C. (corte);
- Foglio 26 particella 426 subalterno 2, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- Foglio 26 particella 426 subalterno 3, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- Foglio 26 particella 426 subalterno 4, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- Foglio 26 particella 426 subalterno 5, B.C.N.C. (nicchia contatori);
- Foglio 26 particella 426 subalterno 6, B.C.N.C. (impianto antincendio).



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 152/153).

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è classificata nel PRG del Comune di San Lorenzo in Campo come zona produttiva denominata "San Severo II" in Zona secondaria di nuovo impianto Zona "D4". Il lotto su cui è stato edificato l'immobile di originari mq. 8200 era identificato con il N. 2 nella lottizzazione produttiva approvata con deliberazione n. 63 del 29.09.1997 e successive. In sede di acquisto dell'area è stata stipulata con il Comune di San Lorenzo in Campo, Convenzione per la vendita in forza dell'atto a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano del 09/02/2009 rep. 39258 (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 151/159 e Convenzione).

Si precisa che con atto a firma del Notaio Morico Annunziata del 29/11/2012 rep. 46864 è stata variata la convenzione di vendita dando la possibilità di vendere i beni oltre che a società anche a persone (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 159).

Ad oggi risultano allo stato grezzo, quindi non ultimati dal punto di vista urbanistico. Per il loro completamento sarà necessaria la presentazione, di SCIA di completamento opere fino ad ottenere la relativa agibilità. Essendo allo stato grezzo, privi di partizioni interne dichiarate nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, le unità immobiliari risultano **non conformi**, necessitando di nuova autorizzazione edilizia quale SCIA di completamento da presentare al Comune di San Lorenzo in Campo (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pag. 153).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare la perizia (Vd. Perizia Geom. Giuseppe Falcone pagg. 153/158).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da attrezzature, materiali e mezzi edili, nonché da beni di nessun valore economico e commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 128.250,00.

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite, autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

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

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

- Tribunale di Pesaro - Fallimento n. 14/2022 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 26/03/2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato alla procedura ovvero a **"Immobiliare Torregiani s.r.l. in liquidazione"** a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

se l'offerente è *persona fisica*:

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla gara di vendita fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenni;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è *persona giuridica*:

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

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

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno mercoledì 26 marzo 2025 a partire dalle ore 10:00 per il lotto 2^a ed a seguire, i successivi lotti, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

comparendo innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

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

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

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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

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

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

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

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

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

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

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

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

3 - Trasferimento del bene

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

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

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

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

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, che verrà calcolato secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 300.000,00 il 4%; da euro 300.001,00 ad euro 700.000,00 il 3,5%; da euro 700.001,00 ad euro 1.000.000,00 il 3%; oltre 1.000.001,00 il 2,5% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

È comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, di euro 3.500,00 oltre iva di legge.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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



Tribunale di Pesaro

Sezione Fallimenti

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 sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato *"portale delle vendite pubbliche"*;
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it - www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



Tribunale di Pesaro
Sezione Fallimenti

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

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

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Pesaro (PU), 15 gennaio 2025

Il curatore fallimentare

dott.ssa Cinzia Bonazzoli

Allegati:

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

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..

