

TRIBUNALE DI PESARO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 62/2010 – G.D. Dott. Davide Storti

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

L'Avv. Gaia Cesaroni, con Studio in Pesaro, via Marcolini n. 4, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- (i) con sentenza emessa il 9 novembre 2010, depositata in Cancelleria il 12 novembre 2010, il Tribunale di Pesaro ha dichiarato il fallimento della società “**[REDACTED]**” nonché dei soci illimitatamente responsabili e nominato la sottoscritta quale curatore;
- (ii) in data 17 ottobre 2019, è pervenuta alla P.e.c. della procedura fallimentare un'offerta irrevocabile di acquisto, da parte di una società (di seguito, la “**Prima Offerente**”), dell'immobile di proprietà della società fallita **[REDACTED]**, di seguito meglio descritto, al prezzo di **Euro 60.100,00 (sessantamila/00)**, con spese notarili a carico dell'offerente, accompagnata dalla copia della contabile di avvenuto versamento di una cauzione di Euro 6.010,00 (seimilazerodieci/00), corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto;
- (iii) a fronte del ricevimento dell'offerta, la sottoscritta ha provveduto alla presentazione al Comitato dei Creditori e al Giudice Delegato di apposita integrazione al programma di liquidazione precedentemente presentato, al fine di procedere alla vendita competitiva dell'immobile di proprietà di “**[REDACTED]**” al prezzo minimo indicato dalla Prima Offerente;
- (iv) il programma di liquidazione, così come integrato, è stato approvato dal Comitato dei Creditori;
- (v) con provvedimento del 7 novembre 2019, depositato in Cancelleria l'11 novembre 2019, il Giudice Delegato, dott. Davide Storti, ha autorizzato l'esecuzione delle attività previste nell'integrazione al programma di liquidazione.

Tanto premesso, la scrivente, autorizzata dal Comitato dei Creditori e dal Giudice delegato del fallimento in epigrafe, visto l'art. 107, comma 1, L.F.

COMUNICA

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo al fallimento in epigrafe, rivolge al pubblico invito a offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva

Lotto Unico

Intera Proprietà su: Immobile sito in Pergola (PU), via Papa Giovanni XXIII, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola al foglio 80, particella 30, subalterno 24, categoria D1, rendita euro 782,43.

PREZZO BASE: € 60.100,00 (sessantamilacento/00) – Offerta minima: 60.100,00 (sessantamilacento/00) – Termine presentazione offerte: 13/12/2019 ore 18:00 – Eventuale asta competitiva: 16/12/2019 ore 10:00.

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della presente vendita, è meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico dal geom. Giovanni Dallasta, nella relazione di stima del 09.06.2011; da tale perizia emerge che trattasi di un capannone di circa 510 mq, inserito nel P.R.G. vigente in Zona Produttiva, composto da una unità immobiliare (cat. D/1) con al piano terra un magazzino e wc ed al piano primo ufficio, ripostiglio e wc oltre uno scoperto di uso esclusivo sul fronte di mq.120, l'immobile risulta avere una struttura in c.a., travi e pilastri, con pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a., copertura in pannelli di eternit. La pavimentazione interna è del tipo industriale e gli impianti (elettrico, acqua e scarichi) sono collegati alle reti pubbliche e risultano possedere le regolari certificazioni, l'altezza interna è risultata essere di ml. 5.80.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta legittimato dalla concessione edilizia n.2280 del 25.08.1995 e successive varianti; attualmente, l'immobile risulta avere destinazione magazzino ed è occupato dalla Società [REDACTED], con sede in Fano, in forza di contratto di locazione del 15 novembre 2006 della durata di 4 anni per un canone annuale di € 15.600,00+iva; tale contratto di locazione si rinnova di sei anni in sei anni a norma di legge (prossima scadenza: 14/11/2022), salvo disdetta di una delle parti da inviarsi almeno un anno prima della scadenza.

L'immobile sopra citato ha ottenuto regolare agibilità a far data dal 28.07.2006, così come riportato dal relativo certificato.

Per la situazione urbanistica dell'immobile nonché per una dettagliata descrizione dello stesso, si rimanda alla relazione di stima del Geom. Giovanni Dallasta del 09.06.2011, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile; **la relazione di stima è consultabile sui siti Internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.pesaro.giustizia.it, e www.publiconline.it.**

INVITA

ogni potenziale interessato a presentare un'offerta irrevocabile d'acquisto da consegnarsi presso lo studio del curatore sito in Pesaro, via Marcolini n. 4, c.a.p. 61121, entro e non oltre le ore 18:00 del giorno 13 dicembre 2019.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

2. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
3. Non saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo di € 60.100,00 (sessantamila/00).
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, **mentre restano interamente a carico dell'aggiudicatario le spese notarili relative alla vendita e gli oneri tributari derivanti da quest'ultima.**
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
6. **Essendo l'immobile concesso in godimento alla Società [REDACTED] in forza di regolare contratto di locazione, lo stesso sarà consegnato dal Curatore all'acquirente occupato dal conduttore.**
7. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile.
8. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in forma cartacea.
9. Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 7 giorni dalla relativa richiesta.
10. **Grava su ciascun offerente l'onere di preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e degli allegati.**

1. FASE 1: RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E DELLE CAUZIONI

1.1 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Tutti i soggetti interessanti saranno tenuti a consegnare presso lo Studio del Curatore un'offerta di acquisto dell'immobile che riporti tutte le indicazioni di seguito riportate:

- (i) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero: "Trib. Pesaro, Fall. n. 62/2010");
- (ii) se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, restando inteso che 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- (iii) se l'offerente è una **società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e il nome del legale rappresentante;
- (iv) la descrizione del bene per il quale viene formulata la proposta di acquisto;
- (v) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base suindicato;

- (vi) il termine di pagamento del prezzo, **che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- (vii) **la dichiarazione che la proposta è irrevocabile per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;**
- (viii) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;**
- (ix) i recapiti telefonici, l'indirizzo postale e l'indirizzo e-mail nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata (ove l'offerente ne sia in possesso) per ricevere le comunicazioni.

1.2 CAUZIONE

L'offerente dovrà versare una cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a "*Tribunale di Pesaro - Fallimento n. 62/2010 – Curatore Avv. Gaia Cesaroni*", **da consegnare in originale, unitamente all'offerta, presso lo Studio del Curatore entro e non oltre le ore 18:00 del giorno venerdì 13 dicembre 2019.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, mediante riconsegna del relativo assegno circolare.

1.3 DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA

Oltre all'originale dell'assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovranno essere consegnati in uno con l'offerta irrevocabile di acquisto i seguenti documenti:

- (i) nel caso in cui l'offerta irrevocabile sia formulata da una **persona fisica**, copia del documento di identità in corso di validità di tale persona fisica;
- (ii) nel caso in cui l'offerta irrevocabile sia formulata da una **persona giuridica**, copia della visura camerale aggiornata riferibile a quest'ultima e copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante che sottoscrive la proposta in nome e per conto della persona giuridica. Qualora la proposta sia sottoscritta da un soggetto diverso dal legale rappresentante, andrà allegata copia dell'atto di conferimento degli occorrenti poteri.

* * * * *

Si precisa che l'offerta di acquisto sarà inefficace se:

- (i) perverrà oltre le ore 18:00 del giorno venerdì 13 dicembre 2019;
- (ii) il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato;
- (iii) l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita ovvero presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Ove nel termine sopra indicato non pervenga alcuna offerta, il Curatore procederà senz'altro all'aggiudicazione dell'immobile alla Prima Offerente, come definita in premessa.

* * * * *

Qualora pervengano offerte, si darà corso alla vendita competitiva secondo quanto sotto indicato.

2. **FASE 2 (EVENTUALE): ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA**

Gli offerenti dovranno presentarsi presso lo Studio del Curatore in Pesaro, via Marcolini n. 4, c.a.p. 61121, il giorno lunedì 16 dicembre 2019, alle ore 10:00.

Il Curatore verificherà la regolarità delle offerte irrevocabili pervenute e:

- (i) in mancanza di offerte ritenute valide ed efficaci, procederà senz'altro all'aggiudicazione dell'immobile alla Prima Offerente, come definita in premessa, nonché alla restituzione degli assegni circolari agli offerenti non aggiudicatari; mentre
- (ii) in presenza di una o più offerte valide ed efficaci, procederà alla vendita senza incanto del diritto di proprietà dell'immobile sopra descritto, che viene venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si procederà alla gara utilizzando quale base d'asta l'offerta di importo maggiore (ove ve ne sia una), **con rilancio minimo di euro 3.000,00.**

Tra un'offerta e l'altra trascorrerà un tempo massimo di 60 secondi.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

L'offerente che presenzierà personalmente davanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

In ogni caso, la gara avrà inizio dopo 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.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze cartacee acquisite (e, dunque, a favore della Prima Offerente). Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

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 sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, I comma, L.F.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione, mediante riconsegna del relativo assegno circolare.

3. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in vista del perfezionamento della vendita mediante rogito notarile.

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura acceso presso **Banca di Pesaro Credito Cooperativo IBAN IT 59 V 08826 13306 000080109164, entro la data fissata per la stipula notarile.**

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme necessarie per il pagamento delle spese relative alla vendita (oneri fiscali e non, imposte di legge).

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo", a pena di decadenza.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. – e la delega – ex art. 1269 cod. civ. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **TRIBUNALE DI PESARO – FALLIMENTO N. 62/2010**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore del RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà mediante atto notarile da stipularsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro la data all'uopo fissata.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula della compravendita per atto notarile.

L'atto notarile sarà stipulato solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, salvo che questi intenda ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento, nel qual caso il versamento del saldo prezzo avverrà in sede di stipula dell'atto notarile.

Sono a carico della procedura esclusivamente gli oneri relativi alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi e della trascrizione della sentenza di fallimento.

Il compenso del Notaio per il rogito di vendita sarà interamente a carico dell'aggiudicatario, al pari di tutti gli altri oneri e spese – fiscali e non – connessi alla vendita, ad eccezione di quelli espressamente posti a carico della procedura fallimentare, come sopra individuati.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o dall'eventuale difformità tra stato di fatto dell'immobile e dati identificativi o planimetrie catastali, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento.

Eventuali adeguamenti dell'immobile e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare dalla produzione e allegazione (ad esempio, attestato prestazione energetica, conformità impianti). L'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà produrlo e depositarlo agli organi della procedura entro il termine perentorio previsto per il versamento del saldo prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 trasferimento del bene.

5. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

- (i) ai termini dell'art. 490, I comma, c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- (ii) pubblicazione di breve annuncio nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sui siti di seguito indicati: www.tribunale.pesaro.giustizia.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.publicomonline.it;
- (iii) inserimento per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino";
- (iv) eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

La pubblicità verrà effettuata sui siti e quotidiani sopra citati per **30 giorni**, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, e conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o dal terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore, recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le viste dell'immobile.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679.

Maggiori chiarimenti presso il Curatore Avv. Gaia Cesaroni, Tel. 0721/423200, gaiacesaroni@koruspartners.it.

avv. Gaia Cesaroni

