TRIBUNALE DI PESARO

Fallimento n. 47/2019

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Pini

Curatore fallimentare: Dott. Marcello Vitali

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il Dott. Marcello Vitali, con studio in Pesaro (PU) in via Urbania n. 25, Curatore del fallimento n. 47/2019, nominato con la sentenza dichiarativa del fallimento n. 51/2019 del 13.12.2019, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del 24.09.2024 a nominare quale professionista ex art. 104 ter comma 4 L.F. l'Avv. Marco Vitali, con studio in Pesaro (PU) in via Manzoni n. 40 per le incombenze relative alla vendita degli immobili con procedura competitiva, visto il provvedimento del 29.10.2026

COMUNICA

Che **il giorno 27 GENNAIO 2027 alle ore 15:00** presso lo studio del professionista nominato ex art. 104 ter comma 4 L.F. Avv. Marco Vitali, sito in Pesaro via A. Manzoni 40, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincronica mista dei seguenti immobili:

LOTTO 2

Piena proprietà di immobile denominato "Palazzo Lorenzi" sito nel centro storico di Cartoceto (PU) in corrispondenza di via Cavour angolo via Raffaello Sanzio, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- *foglio 17 particella 347 sub 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita Euro 711,42, piano S1-T-S2;*

- *foglio 17 particella 347 sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 336,99, piano S1-T-S2.*

Il prezzo base è di € 119.000,00.

LOTTO 4

Piena proprietà di immobile denominato "Palazzo Simoncelli" sito nel centro storico del Comune di Colli al Metauro (PU), Fraz. Saltara, in via Montegrappa n. 12, della superficie commerciale di 335 mq, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- *foglio 2 particella 416 sub 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 210,71;*

- *foglio 2 particella 416 sub 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 105,36;*

- *foglio 2 particella 416 sub 7, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 158,04;*

- *foglio 2 particella 416 sub 8, cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 228,27;*

Il prezzo base è di € 59.000,00.

LOTTO 5

Piena proprietà di terreno industriale sito nel Comune di Acqualagna (PU), località Bellaria, via Luigi Einaudi, della superficie catastale complessiva di mq 3.956,00 distinto al catasto terreni di detto Comune al *foglio 42, particella 658*.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Acqualagna in data 24.06.2025, risulta che detto terreno ha la seguente destinazione urbanistica: "*Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3.4*".

Il prezzo base è di € 79.000,00.

LOTTO 6

Piena proprietà di fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Piobbico (PU) in viale dei Caduti, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al:

- *foglio 29, particella 444, sub 1, cat. D/1, rendita Euro 7.127,11;*

- *foglio 29, particella 444, sub 2, cat. D/1, rendita Euro 82,63;*

Il prezzo base è di € 268.500,00.

In relazione a tale lotto, si evidenzia che l'immobile è occupato in forza di accordo di mediazione tra il Fallimento e l'occupante, in cui è prevista la liberazione dell'immobile da persone e cose entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Gli immobili di cui ai Lotti 1, 2 e 3 sono ampiamente illustrati nella relazione tecnica e di stima, redatta dall'Arch. Alessandro Antonioni, mentre i Lotti 4, 5 e 6 sono ampiamente illustrati nelle perizie redatte dal Geom. Paolo Ugili e dal Geom. Stefano Brunori, da intendersi qui integralmente trascritte, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, consultabile, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito http://www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal rogito notarile.
- **Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, dopo l'atto di compravendita, a spese dell'acquirente**.
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, i costi derivanti dalla vendita e occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene immobile (ad esempio, IVA, imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Notaio, ecc.).
- La vendita è soggetta a IVA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in via telematica (si veda paragrafo **A**), oppure in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio del professionista Avv. Marco Vitali, sito in Pesaro via A. Manzoni 40 (si veda paragrafo **B**), nel rispetto della nuova disciplina dell'asta telematica sincrona mista.

A) ***Modalità di presentazione telematica delle offerta*** *– collegandosi al sito https//pvp.giustizia.it:*
Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la soc. Astalegale.net.

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno 26.01.2027 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubblice.giustizia.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia. **N.B. il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta secondo la ricevuta di cui sopra, in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore**.
- L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella Pec a termini dell'art. 12 commi 4 e 5 DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha

preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari almeno a un decimo del prezzo offerto**, **nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.**

- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, IBAN IT16Y0709024200090010226996, con la seguente causale: ***numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto (se sono posti in vendita più lotti), nonché un "nome di fantasia".*** Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile sarà causa di nullità dell'offerta. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentate. All'offerta dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante i poteri di firma del legale rappresentate, la visura camerale del registro imprese, la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.
- L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 del DM 32 del 2015.
- La dichiarazione che l'offerta è IRREVOCABILE.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica e di stima e delle perizie.
- L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

B) Modalità di presentazione cartacea/analogica dell'offerta:

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno 26.01.2027 presso lo studio del professionista nominato ex art. 104 ter comma 4 L.F. Avv. Marco Vitali in via Manzoni n. 40 - 61121 Pesaro.

- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentate. All'offerta dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante i poteri di firma del legale rappresentate, la visura camerale del registro imprese, la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.
- L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base.
- La dichiarazione che l'offerta è IRREVOCABILE.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica e di stima e delle perizie.
- L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).
- All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a

"Fallimento n. 47/2019 Tribunale di Pesaro" per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno **27 GENNAIO 2027 alle ore 15:00**, il Curatore, con l'ausilio del professionista Avv. Marco Vitali e, presso lo studio di quest'ultimo, sito in Pesaro via A. Manzoni 40, effettuerà l'apertura delle buste, sia cartacee sia telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

- Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- Per coloro che hanno presentato l'offerta in via analogica, nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, e che intende comparire, deve presentarsi presso l'ufficio del professionista Avv. Marco Vitali, in via A. Manzoni 40 - 61121 Pesaro.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.
- Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura notarile autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari a:**

lotto 2: Euro 4.000,00;
lotto 4: Euro 2.000,00;
lotto 5: Euro 2.000,00;
lotto 6: Euro 5.000,00.

- L'eventuale gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti presenti e *online*.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

- L’offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L’offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. L’aggiudicazione si deve intendere provvisoria (anche ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F.) e non produrrà effetti sino al trasferimento del bene.
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Se non è possibile individuare l’offerta più vantaggiosa, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che ha presentato l’offerta per primo.
- Il Curatore provvederà all’immediata restituzione delle cauzioni a coloro che risulteranno non aggiudicatari.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL’AGGIUDICAZIONE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo del prezzo, detratto di quanto già versato a titolo di cauzione, sarà quello sopra indicato (120 giorni dall’aggiudicazione) ovvero quello minore indicato nell'offerta dell’aggiudicatario.

2) L’importo sopra indicato **dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l’IBAN, saranno comunicati all’aggiudicatario dal Curatore**.

3) Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita. Il Notaio sarà individuato dal Curatore. L’aggiudicatario dovrà versare l’importo relativo a spese, oneri, imposte, tributi, compensi conseguenti al trasferimento nelle mani del Notaio al momento del rogito.

4) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell’offerta, l’aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata con incameramento della cauzione e potrà essergli addebitata l’eventuale differenza di prezzo realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ex art. 587 c.p.c..

5) Dell’esito della procedura di vendita, il Curatore fornirà debita informativa al Giudice delegato e al Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione (ex art. 107 comma 5 L.F.).

6) Trascorsi 10 giorni dalla comunicazione dell’esito della procedura di vendita, in assenza di sospensione da parte del Giudice Delegato ex art.108, comma 1, L.F., il Curatore fornirà all’aggiudicatario a mezzo Racc. A.R. o pec le informazioni di cui al punto 3).

7) In caso di provvedimento di sospensione o di impedimento del perfezionamento della vendita adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell’art. 108, comma 1, L.F., l’aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo e risarcimento, bensì solo alla restituzione della cauzione versata.

8) Resta ferma la possibilità di sospendere la vendita qualora, ai sensi dell'art. 107, comma 4 L.F., pervenga al Curatore, prima della stipula dell'atto notarile, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento n. 47/2019 Tribunale di Pesaro",* di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; in tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente che verranno convocati mediante Raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, presso lo studio dell'ausiliario del Curatore in Pesaro, via Manzoni n.40, per una gara con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, con l'aggiudicazione al miglior offerente.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente invito a offrire viene pubblicizzato come segue:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- Pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net;
- Inserimento per estratto su quotidiano locale e sul periodico "Newspaper".

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia. La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara da parte dei soggetti interessati costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente avviso.
Il Curatore fallimentare e gli organi della procedura, ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F., possono sospendere e/o interrompere, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la procedura di vendita dell'immobile, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

I beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa richiesta all'indirizzo mail del Curatore commercialista@marcellovitali.it ovvero telefonando al numero 072134478 ovvero formulando apposita richiesta collegandosi al sito del Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Il Curatore Fallimentare
Dott. Marcello Vitali