

TRIBUNALE DI PESARO

N. 3038/12 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

La **Dott.ssa Annunziata Morico - Notaio** con Studio in Fano (PU), Via Roma n.125/F, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con Ordinanze emessa del G.E. Dr. Davide Storti in data 14/11/2013 e successiva emessa dal G.E. Dr. Lorenzo Pini in data 24/11/2022, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. quale introdotto dalla Legge 302/1998 e successivo Decreto, ai sensi delle modifiche apportate dal D.L. n. 83/15, convertito con Legge n. 132/2015,

COMUNICA

che nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **14 GENNAIO 2025** alle **ore 9:30** procederà alla vendita senza incanto, dei seguenti immobili:

PRIMO LOTTO: Proprietà per 1/5 su: Villa Singola sita in Comune di Monte Porzio Via Cesanense distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 mappale 703 p. S1-T-1, Cat. A/4 Cl. 4 vani 9 – r.c. Euro 336,66, sup. catastale mq. 173,00 oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 19.245,60

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 14.434,20

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 500,00

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Gianluca Tagliatesta nella perizia depositata in data 26/09/2013 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di casa ex rurale edificata nel 1973 composta da piano seminterrato, terra rialzato e sottotetto, con corte esclusiva di mq. 970. La superficie commerciale della villa è di mq. 297,04. Pratiche Edilizie: L.E. n. 77/1973 rilasciata il 17/05/1973 con agibilità del 09/05/1977; Condonò edilizio n. 1408 presentato il 18/03/1986 (L. n. 47/85). Sussistono delle difformità edilizie sanabili con un costo di €. 4.000,00 già detratto dal prezzo di vendita, per le quali si rimanda alla perizia. L'abitazione è composta al piano rialzato da soggiorno, cucina, tre camere e wc. Al piano seminterrato sono presenti tre locali ripostiglio, wc e centrale termica. Il piano sottotetto è al grezzo. Sullo scoperto sono presenti capanne adibite a locali ripostiglio, pollaio e porcile. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

SECONDO LOTTO: Proprietà per 1/5 su: terreno agricolo sito in Comune di Monte Porzio Via Cesanense distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11 mappale 37-38-42-43-44-46-154-228 di mq. complessivi 18.644, r.d. complessiva €. 92,17, r.a. complessiva €. 62,20

Prezzo base: Euro 4.811,40

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 3.608,55

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 250,00

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Gianluca Tagliatesta nella perizia depositata in data 26/09/2013 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di terreno agricolo quasi pianeggiante. Il terreno è coltivato e privo di fabbricati. Era annesso alla casa colonica (lotto 1) ma può avere accesso autonomo dalla strada provinciale. È presente un pozzo con relativa alimentazione elettrica e quindi si presume il terreno di tipo irriguo. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si rinvia per ogni chiarimento e precisazione alla perizia redatta dal CTU, tecnico incaricato, Ing. Gianluca Tagliatesta datata 26/09/2013 e regolarmente depositata agli atti.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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 dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

Modalità della vendita:

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA

- **Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU).**
- **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, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

Contenuto dell'offerta cartacea:

- 1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e **un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 3038/12" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**
- 2) 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 (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- 3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).
- 4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;
- 7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- 8) l'indicazione del **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 si intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;**
- 9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;

10) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

11) nella domanda dovrà essere indicato: “**Es. Imm. n. 3038/12**”.

12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Svolgimento della Gara

Nel giorno e all'ora della vendita il Notaio delegato effettuerà “l'esame delle offerte” e la gara tra gli offerenti operando presso la Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU).

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Notaio delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal Notaio delegato a partire dalle ore 9:30.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità cartacea, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quelli indicati in corrispondenza di ciascun lotto.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Notaio delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;**

- **in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU);**
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Data

Il professionista Delegato
Notaio Dott.ssa Annunziata Morico