

— AVVOCATO ALESSANDRA CINTI —

Via Einaudi n. 68 – 61032 Fano (Pu)

Tel. (39) 0721855952

Mob. (39) 3492971041

[a.cinti@longariniassociati.it](mailto:a.cinti@longariniassociati.it)

[alessandracinti@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:alessandracinti@pec.ordineavvocatipesaro.it)

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25 / 2024 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'Avv. Alessandra Cinti con Studio in Fano (PU), Via Einaudi n° 68, delegato alle vendite nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza del 20 settembre 2024, visto quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in merito alla vendita telematica ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis cpc, nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c., premesso che viene incaricato quale gestore delle vendite telematiche la società Astalegale.net Spa

COMUNICA

che in data **20 GENNAIO 2025 alle ore 11:00** procederà presso il proprio studio in Fano (PU) via Einaudi n. 68, alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista come sotto riportate, del seguente immobile:

\*\*\*

**Lotto 1 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **negozio a Fano (PU), Viale Italia n°44 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale 27 mq al piano terra composto da un unico locale**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq, rendita € 941,24 indirizzo catastale viale Italia numero 44 piano T.

\* **Prezzo base: Euro 41.310,00;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 30.982,50;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di un negozio parte di un fabbricato che si affaccia su Viale Italia. Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. Il negozio al piano terra (H=3,50m) si presenta in buone condizioni con finiture interne che non evidenziano particolari segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni, vetrine e porta d'ingresso lungo tutta la parete d'ingresso verso viale Italia sono in alluminio con vetro antisfondamento. L'impianto di riscaldamento e acqua calda, tipo autonomo, con radiatori e caldaia a gas, la pompa di calore per climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato. Il negozio è regolarmente dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) classe energetica B.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: **a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato** con contratto di affitto tipo locazione commerciale – durata 6 anni, stipulato il 2/3/1996 regolarmente registrato. In data 04/09/2020 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta dal contratto di locazione. **b) risulta la regolarità urbanistica e catastale.**

**In difformità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di “vendita giudiziaria” di € 40.981,00 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 41.310,00) per “spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 41.310,00.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Dati e notizie del Custode**

**Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651; 3293371721 - mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)**

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

### **Lotto 2 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **appartamento a Fano (PU), Viale Italia n° 50 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale complessiva 94,68 mq al piano terra**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 418,33 indirizzo catastale viale Italia numero 50 piano T.

\* **Prezzo base: Euro 130.279,68;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 97.709,76;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di un appartamento parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostada della superficie commerciale di 94,68 mq. Composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, due balconi e uno scoperto esclusivo al piano terra.

Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. L'abitazione al piano terra (H=3,00m) si presenta in discrete condizioni anche se le finiture interne evidenziano segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento e acqua calda, tipo autonomo, con radiatori e caldaia a gas e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

L'appartamento è dotato di uno scoperto esclusivo al piano terra che si presenta pulito e ricoperto per perlopiù da erba alta oltre a qualche arbusto.

L'appartamento è regolarmente dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) classe energetica G.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: **a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato** con contratto di affitto tipo 4+4 anni, stipulato il 1/6/2020 con scadenza 31/5/2024 all'importo dichiarato di € 5.580,00 annui. In data 30/09/2023 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta dal contratto di locazione. **b)** risulta la regolarità urbanistica e catastale.

### **In diffomità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di “vendita giudiziaria” di € 129.950,68 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 130.279,68) per “spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 130.279,68.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **Dati e notizie del Custode**

**Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651- 3293371721 - mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)**

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

### **Lotto 3 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **appartamento a Fano (PU), Viale Italia n° 48 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale complessiva 89,46 mq al piano primo**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 464,81 indirizzo catastale viale Italia numero 48 piano 1.

\* **Prezzo base: Euro 124.528,32;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 93.396,24;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di un appartamento parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada della superficie commerciale di 89,46 mq al piano primo. Composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. L'abitazione al piano primo (H=3,00m) si presenta in discrete condizioni anche se le finiture interne evidenziano segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento e acqua calda tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, la pompa di calore per climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

L'appartamento è regolarmente dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) classe energetica F.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: **a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato** con contratto di affitto tipo 4+4 anni, stipulato il 1/10/2005 con scadenza 30/9/2009 all'importo dichiarato di € 7.200,00 annui. In data 25/02/2022 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta dal contratto di locazione. **b)** risulta la regolarità urbanistica e catastale.

### **In difformità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di “vendita giudiziaria” di € 124.199,32 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 130.279,68) per “spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 124.528,32.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **Dati e notizie del Custode**

**Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651 -3293371721 mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)**

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo

le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

#### **Lotto 4 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **appartamento a Fano (PU), Viale Italia n° 48 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale complessiva 145,10 mq al piano secondo sottotetto**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 557,77 indirizzo catastale viale Italia numero 48 piano S1-T-1-2.

\* **Prezzo base: Euro 134.078,35;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 100.558,76;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di un appartamento parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada della superficie commerciale di 145,10 mq al piano secondo sottotetto.

Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. L'abitazione al piano secondo mansardato (H=VAR da 1,40 m a 3,00m) si presenta in discrete condizioni con le finiture interne che non evidenziano particolare segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni sono tutti lucernari tipo “velux” in legno con vetro doppio. È composto da un ingresso disimpegno da un soggiorno pranzo, una cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli e uno scoperto esclusivo al piano terra. L'appartamento è dotato di uno scoperto esclusivo al piano terra che si presenta pulito e ricoperto perlopiù da erba oltre qualche arbusto. L'impianto di riscaldamento e acqua calda tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, la pompa di calore per climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

L'appartamento è regolarmente dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) classe energetica E.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: **a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato** con contratto di affitto stipulato il 9/8/2021 con scadenza 8/8/2025 **b)** risulta una irregolarità edilizia e catastale lieve e regolarizzabile (al costo complessivo già detratto dal prezzo di stima/vendita di € 5.000).

#### **In difformità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di “vendita giudiziaria” di €133.749,35 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 134.078,35) per “spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 134.078,35.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

#### **Dati e notizie del Custode**

**Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651 - 3293371721 mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)**

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.



Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

**Lotto 5 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **cantina a Fano (PU), Viale Italia n° 42 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale complessiva 15,00 mq al piano S1**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 58,10 indirizzo catastale viale Italia numero 48 piano S1.

\* **Prezzo base: Euro 9.240,35;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 6.930,00;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di una cantina/box parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada della superficie commerciale di 15,00 mq al piano sottostrada composta da un unico locale.

Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. La cantina/box al piano primo sottostrada (H=2,70m) si presenta in discrete condizioni manutentive generali. Il garage è accessibile oltre che dalla scala condominiale anche dalla rampa carrabile parallela che si immette su viale Italia il box non è dotato di porta.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: **a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta libero; b) nessuna irregolarità edilizia e catastale.**

**In difformità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di “vendita giudiziaria” di € 8.911,00 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 9.240,00) per “spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 9.240,00.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Dati e notizie del Custode**

***Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651 – 3293371721 mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)***

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

**Lotto 6 – Piena Proprietà 100/100 di:**

- **cantina/box auto a Fano (PU), Viale Italia n° 42 “Quartiere Poderino”, superficie commerciale complessiva 59,00 mq al piano S1**, l'immobile insiste in un edificio sviluppato su quattro piani costruito nel 1967. Identificazione catastale: foglio 36 particella 1249 sub 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita € 228,53 indirizzo catastale viale Italia numero 48 piano S1.

\* **Prezzo base: Euro 32.594,00;**

\* **Prezzo inferiore di un quarto: Euro 24.445,50;**

\* **Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**Ove ne ricorreranno i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad iva.**

Dalla relazione peritale a firma dell'Ing. Jean Christophe Nucci del 19.07.2024 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dell'immobile, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) risulta quanto segue:

Trattasi di una cantina/box parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada della superficie commerciale di 59,00 mq al piano sottostrada. Composta da un locale autorimessa, un ripostiglio e un wc.

Le finiture delle facciate esterne risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria. La cantina al piano primo sottostrada (H=2,25m) si presenta in discrete condizioni con le finiture interne che non evidenziano segni di usura e vetustà. E' accessibile oltre che dalla scala condominiale anche dalla rampa carrabile parallela che si immette su viale Italia. Composto da un disimpegno (non dotato di porta), due ripostigli, e wc (i sanitari anche se vetusti sono in buone condizioni).

Lo stato manutentivo generale è discreto.

Il C.T.U. nella sua perizia rileva che: a) l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta libero; b) Una irregolarità edilizia e catastale lieve non conforme ma regolarizzabili al costo complessivo di € 3.750,00 già detratti dal valore di stima in perizia.

**In difformità con quanto contenuto nella perizia citata si precisa che:**

- il valore di "vendita giudiziaria" di € 32.265,00 è stato modificato rispetto al valore indicato dal CTU nella sua perizia giusta provvedimento del G.E. in data 23.10.2024 su istanza dello scrivente Delegato. Infatti il CTU aveva applicato un deprezzamento di € 329,00 (sul valore di mercato stimato in € 32.594,00) per "spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", che invece per tipologia e natura (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e pignoramento immobiliare) sono cancellabili a cura e spese della procedura e quindi senza un costo a carico dell'acquirente come quantificato dal CTU in € 329,00. Il valore di stima/vendita giudiziaria pertanto è pari ad € 32.594,00.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Dati e notizie del Custode**

***Con Decreto del G.E. in data 21.03.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Filippo Ruggeri, con studio in Via Gasparoli, 20 – 61032 Fano (PU) tel. 0721823651 – 3293371721 mail: [avv.filipporuggeri@gmail.com](mailto:avv.filipporuggeri@gmail.com) pec: [filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:filipporuggeri@pec.ordineavvocatipesaro.it)***

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

\*\*\*

**I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:**

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche ex L. 47/85 e successive modifiche e/o integrazioni quali risultano dalla CTU in atti;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita giudiziaria 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/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, 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 e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo;

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura (a titolo esemplificativo, verranno cancellati, oltre alle iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri conservativi, decreti di ammissione al concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento anche se successivi al pignoramento) o comunque annotate di inefficacia a cura e spese della procedura qualora non cancellabili;
- 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;
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. L'aggiudicatario 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;
- Che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;
- L'elaborato peritale sarà disponibile unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita per la consultazione presso il sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- Che maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### **Modalità della vendita**

##### **Offerte presentate al Delegato con MODALITA' CARTACEA/analogica:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa dal lunedì al venerdì e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17.01.2025 presso lo studio del delegato Avv. Alessandra Cinti in Fano (PU), Via Einaudi n. 68.
- Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e dunque né il nome delle parti né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro.
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta.
- La domanda di partecipazione, in bollo da € 16,00 - **una per ciascun lotto** - 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 di inefficacia al prezzo minimo indicato nel bando/avviso di vendita e del relativo lotto;**
- 2) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- 3) **nella domanda dovrà essere indicato: "Es. Immob. n. 25 / 2024 RGE";**
- 4) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro Es. Immob. n. 25 / 2024 RGE" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'assegno a titolo deposito conto spese può essere depositato contestualmente al saldo aggiudicazione;
- 5) all'interno della medesima busta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità;
- 6) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Si precisa che non sarà possibile far acquistare/intestare

- l'immobile a un soggetto, persona fisica o giuridica, diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- 7) 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);
  - 8) Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato di sostegno, inabilitato) l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/legale rappresentante previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - 9) Se l'offerente è una società nella domanda devono essere specificati i dati identificativi della società (la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante allegando certificato/visura camerale aggiornata in corso di validità, fotocopia di un documento di identità e ogni altra documentazione idonea (delibera assembleare o procura) da cui risultino l'iscrizione della società e i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
  - 10) se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata la visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
  - 11) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - 12) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di tale indicazione il termine s'intenderà di giorni 120. Si precisa che ai sensi dell'articolo 571 cpc 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;
  - 13) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
  - 14) l'offerta verrà dichiarata inammissibile se il saldo prezzo perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
  - 15) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc (aggiudicazione per persona da nominare);
  - 16) Qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex articolo 585 cpc egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
  - 17) Dovranno essere inseriti anche copia del documento d'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.

### **Offerte presentate CON MODALITÀ TELEMATICA**

- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

**Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net**

L'offerta dovrà essere redatta esclusivamente mediante il **Modulo precompilato web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://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.

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta dal lunedì al venerdì e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del 17.01.2025 mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it); utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.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 del 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 generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

2. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.



3. 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. Dovrà inoltre essere versata la cauzione a garanzia dell'offerta del 10% del prezzo offerto.

4. 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 a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.**

5. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura IBAN: IT 26 0 08519 24302 000000 710217 CON CAUSALE "VERSAMENTO CAUZIONE – 25 / 2024 RGE, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, 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 bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento.**

**Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.**

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

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 è causa di nullità dell'offerta.

***Al fine di evitare il ritardo nell'accredito del bonifico e/o la completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per partecipare alla vendita con largo anticipo rispetto il termine ultimo fissato (17.01.2025) e tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni (LAVORATIVI) prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte ore 13:00 del 10.01.2025.***

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.

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.

#### **Contenuto dell'offerta telematica**

1. Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Si precisa che non sarà possibile far acquistare/intestare l'immobile a un soggetto, persona fisica o giuridica, diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
2. 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);
3. Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato di sostegno, inabilitato) l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/legale rappresentante previa autorizzazione del giudice tutelare;
4. Se l'offerente è una società nella domanda devono essere specificati i dati identificativi della società (la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante allegando certificato/visura camerale aggiornata in corso di validità, fotocopia di un documento di identità e ogni altra documentazione idonea (delibera assembleare o procura) da cui risultino l'iscrizione della società e i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
5. se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata la visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
6. L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
7. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

8. l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di tale indicazione il termine s'intenderà di giorni 120. Si precisa che ai sensi dell'articolo 571 cpc 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. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se il saldo prezzo perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
11. l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc (aggiudicazione per persona da nominare);
12. Qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex articolo 585 cpc egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
13. Dovranno essere inseriti anche copia del documento d'identità e codice fiscale di tutti gli offerenti. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta è relativa documentazione che saranno acquisiti definitivamente dal portale e conservato dal portale stesso in modo segreto.

### **Svolgimento della Gara**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste degli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://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 in rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale punto un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile ed eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato nel giorno e nell'ora della vendita procederà previa apertura dei plichi telematici all'esame delle offerte e a eventuale gara tra gli **offerenti con modalità sincrona mista telematica**.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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/analogiche **valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.**

Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via cartacea deve presentarsi presso lo studio dell'avvocato Alessandra Cinti in Via Einaudi, 68 Fano (PU).

Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e gli offerenti presenti personalmente avanti il delegato.

Il delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e aprire le buste precedentemente depositate da lui custodite.

L'offerente che ha formulato la domanda cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del registro delle imprese.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al delegato deve a pena di esclusione della gara comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide si procederà a gara davanti al delegato sulla base dell'offerta più alta.

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo di € 1.000,00.

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

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto diritto del bene che saranno tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti online e personalmente presenti alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Se non si possa individuare un maggior offerente perché tutte le offerte sono di eguale importo aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente anche se non comparso se si tratta di offerte in via cartacea o offline se si tratta di offerte in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto alla precedente valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà diritto di per sé all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre (3) gironi dalla vendita le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente aggiudicato.

Ai sensi dell'articolo 572 cpc 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 a 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc.

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 offerte in aumento come sopra.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti il G.E. e per lui il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggior 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 nell'avviso /bando di vendita non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc.

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 cpc nel termine di 10 giorni prima della data di vendita, l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 cpc e 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 a titolo di saldo prezzo e oneri accessori entro il termine indicato nell'offerta il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione a favore della procedura.

Tutte le attività a norma dell'articolo 571 e seguenti cpc saranno effettuate dal sottoscritto delegato Avvocato Alessandra Cinti presso il suo studio in via Einaudi numero 68 Fano – 61032 (PU).

In caso di richiesta ex articolo 41 TUB avanzata dal creditore fondiario che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per spese di 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 direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere invece versata sul conto della procedura, con le modalità di cui sopra.

Entro 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato l'originale della quietanza.

**L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15), oltre agli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali importi verranno successivamente restituiti dalla procedura all'aggiudicatario.**

## Deliberazione sulle offerte

### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da

€ 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; €

3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre

€ 260.000,01. Rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **Pubblicità delle Vendite:**

Della vendita sarà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;

- pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);



- inserimento per estratto su quotidiano o periodico locale,
- inserimento per estratto sul "Newspaper";
- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

Per tutte le informazioni contattare il Delegato che svolgerà tutte le attività presso il suo studio ai recapiti indicati nell'intestazione del presente avviso.

Fano/Pesaro, 19.11.2024

Il Delegato Avv. Alessandra Cinti