

Avv. Ugolini Cristiana
Viale Roma n.22/A - Montecchio
61022 Vallefoglia(PU)
Tel e fax 0721472694
Email: avvcugo@gmail.com

TRIBUNALE DI PESARO

Procedura Esecutiva n.52/2022R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'Avv. Ugolini Cristiana con studio in Viale Roma22/A, Montecchio di Vallefoglia(PU) delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott. Lorenzo Pini in data 12.10.2023,

COMUNICA CHE

il giorno **18 marzo 2025** dalle ore 9,00

presso il proprio studio in Viale Roma 22/A, Montecchio di Vallefoglia (PU), procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" alla vendita senza incanto con valutazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate, che dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) e in caso di regolarità delle stesse si procederà alla vendita dei seguenti lotti:

Ore 9,00 LOTTO 1–100% proprietà immobile, composto di 3 unità immobiliari nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, Piazza Mazzini n. 3; catasto fabbricati F 22 particella 352 sub 21, 22, 30

Al prezzo base di	€	51.033,94(cinquantunomilazerotrentatre/94)	
Con offerte in aumento	€	2.000,00(duemila/00)	
Offerta minima	€	38.275,45(trentottomiladucentosettantacinque/45)	75% del prezzo base

La vendita è soggetta ad IVA

Ore 10,00 LOTTO 2– 100% proprietà immobile, composto di 2 unità immobiliari nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, Piazza Mazzini n. 3, catasto fabbricati F 22 particella 352 sub 12 e 31

Al prezzo base di	€	31.972,50 (trentunomilanovecentosettantadue/50)	
Con offerte in aumento	€	1.300,00(milletecento/00)	
Offerta minima	€	23.979,37(ventitremilanovecentosettantanove/37)	75% del prezzo base

La vendita è soggetta ad IVA.

Ore 11,00 LOTTO 4–100% proprietà immobile, composto di 2 unità immobiliari nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, Piazza Mazzini n. 3; catasto fabbricati F 22 particella 352 sub 24 e 34

Al prezzo base di	€	40.871,25(quarantamilaottocentosettantuno/25)	
Con offerte in aumento	€	1.500,000(millecinque/00)	
Offerta minima	€	30.653,43 (trentamilaseicentocinquantatre/43)	75% del prezzo base

La vendita è soggetta ad IVA.

Ore 12,00 LOTTO 5–100% proprietà immobile, composto di 2 unità immobiliari nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, Piazza Mazzini n. 3; catasto fabbricati F 22 particella 352 sub 25 e 33

Al prezzo base di	€	14.762/81(quanttordicimilasettecentosessantadue/81)	
Con offerte in aumento	€	1.000,00(mille/00)	
Offerta minima	€	11.072,10(undicimilazerosesttantadue/10)	75% del prezzo base

La vendita è soggetta ad IVA.

Avv. Ugolini Cristiana
Viale Roma n.22/A - Montecchio
61022 Vallefoglia(PU)
Tel e fax 0721472694
Email: avvcugo@gmail.com

Ore 13,00 LOTTO 6–100% proprietà immobile, composto di 2 unità immobiliari nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, Piazza Mazzini n. 3; catasto fabbricati F 22 particella 352sub 15 e 32

Al prezzo base di € 55.726,87(cinquantacinquemilasettecentoventisei/87)
Con offerte in aumento € 2.500,00(duemilacinquecento/00)
Offerta minima € 41.795,15(quarantunomilasettecentonovantacinque/15) 75% del prezzo base
La vendita è soggetta ad IVA.

Dalla perizia di stima redatta dal geom. Bartocetti Loris del 13/05/2023 consultabile sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it e www.astalegale.it, risulta che i beni immobili oggetto di vendita fanno parte di palazzo ottocentesco ristrutturato nel 2004 che sviluppa su 4 piani (uno interrato e tre fuori terra), situato nel centro storico del paese in posizione privilegiata. Sono presenti complessivamente n. 4 unità abitative ultimate (di cui n.2 non sono oggetto di vendita);n.1 ufficio ultimato ed altre n. 4unità principali in corso di ristrutturazione che non hanno al momento una destinazione precisa. Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti. Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. Il F. 22 part. 352 sub 3% al piano interrato BCNC (vano tecnico dell'ascensore-area dell'intero corpo scala dal P.T. al P. interrato- area del locale comune per l'accesso ai ripostigli) comune ai subalterni: 12/15/21/22/23/24/25/29/30/31/32/33/34 .

L'area urbana ex sub. 20 B.C.C. (bene comune censibile) alle unità oggetto di procedura (scoperto per areadi parcheggio e di passaggio per l' accesso al fabbricato passando retro).

In relazione alle pratiche edilizie, alla regolarità urbanistica e ad eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita si rinvia alla perizia in atti consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, nel sito www.astalegale.net, www.tribunalepesaro.it.

L'attestato di prestazione energetica non è stato redatto dal perito pertanto non è presente agli atti.

LOTTO 1–immobile nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, situato nel centro storico del paese. Il lotto di complessiva consistenza pari a 285,09 mq è composto da tre unità immobiliari:

- a) ufficio al piano terra a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 41,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: T.;
- b) porzione al grezzo in corso di ristrutturazione al piano terra a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 166,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano: T; una volta ultimato potrebbe essere destinato come locale commerciale o appartamento;
- c) cantina al piano interrato a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 76,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano S1 interrato; locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione;

Stato di possesso: unità immobiliari occupate. Conformità edilizia: nessuna criticità. Il locale adibito ad ufficio presenta difformità regolarizzabili con SCIA in sanatoria i cui costi sono stati considerati nella valutazione dal tecnico estimatore. Conformità catastale e urbanistica: nessuna criticità.

LOTTO 2–immobile nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, situato nel centro storico del paese. Il lotto di complessiva consistenza pari a 190,27 mq è composto da due unità immobiliari:

- a) porzione al grezzo in corso di ristrutturazione al piano terra a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 161,97 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano T; una volta ultimato potrebbe essere destinato come locale commerciale/ufficio o appartamento;
- b) cantina al piano interrato a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 28,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano S1 interrato, classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

Stato di possesso: unità immobiliari occupate. Conformità edilizia: nessuna criticità. Conformità catastale e urbanistica: nessuna criticità

LOTTO 4-immobile nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, situato nel centro storico del paese. Il lotto di complessiva consistenza pari a 110,21 mq è composto da due unità immobiliari:

- a) appartamento piano primo a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 86,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1 consistenza vani 4 , rendita 247,90 euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini 3, piano: 1°;
- b) cantina al piano interrato a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 23,26 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano S1 interrato.

Stato di possesso: unità immobiliari occupate. Conformità edilizia: nessuna criticità. Conformità catastale e urbanistica: nessuna criticità

LOTTO 5-immobile nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, situato nel centro storico del paese. Il lotto di complessiva consistenza pari a 90,75 mq è composto da due unità immobiliari:

- a) porzione al grezzo in corso di ristrutturazione al piano primo a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 72,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano: 1°; una volta ultimato potrà essere destinato ad appartamento;
- b) cantina al piano interrato a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano S1 interrato.

Stato di possesso: unità immobiliari occupate. Conformità edilizia: nessuna criticità. Conformità catastale e urbanistica: nessuna criticità

LOTTO 6-immobile nel Comune di Terre Roveresche, precisamente municipio di Orciano, situato nel centro storico del paese. Il lotto di complessiva consistenza pari a 299,53 mq è composto da due unità immobiliari:

- a) porzione al grezzo in corso di ristrutturazione al piano secondo e terzo a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 269,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano: 2° e 3°; una volta ultimato potrà essere

destinato ad appartamento;

- b) cantina al piano interrato a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di 29,98 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 22 particella 352 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano S1 interrato.

Stato di possesso: unità immobiliari occupate. Conformità edilizia: nessuna criticità. Conformità catastale e urbanistica: nessuna criticità

Custode giudiziario del compendio contattabile per le visite è l'Avv. Rovinelli Luisella con studio in Pesaro (PU), Via Alfano n. 16 tel e fax. 0721-395742 – cell. 3389677748 - email: luisella.rovinelli.1@gmail.com
pec: avv.l.rovinelli@pec.it.

Il soggetto interessato a visionare gli immobili in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente ed dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' ANALOGICA

L'offerta di acquisto, una per ciascun lotto, deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del delegato. L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato e se non è sottoscritta.

Chiunque può presentare offerta con esclusione del debitore e di tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'OFFERTA DEVE PERVENIRE IN BUSTA CHIUSA SUL CUI ESTERNO DOVRÀ ESSERE INDICATO SOLAMENTE:- nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona differente dall'offerente); - la data della vendita. **Nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento devono essere apposti sulla busta** (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita, né qualsiasi altro segno). Al momento del deposito della busta verranno registrate generalità depositante, data e ora del deposito.

ALL'INTERNO DELLA BUSTA CHIUSA DOVRÀ ESSERE CONTENUTA:

1) LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE la quale va presentata in marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità, **DEVE CONTENERE:**

- a) I dati identificativi della procedura: "Tribunale di Pesaro Es.Imm. numero ruolo/anno RGE";
- b) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto cui si riferisce l'offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto il quale, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (offerta minima);
- d) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s' intenderà di giorni 120) con modalità di pagamento del saldo;
- e) **se offerta è fatta da una persona fisica** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, ed recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale **dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta che dovrà esser presente alla apertura delle buste. 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 dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). **Se l'offerente è incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale che va allegata all'offerta;

f) **se l'offerta è fatta in nome e per conto di una società**, denominazione, sede legale, codice fiscale dell'impresa, nome del legale rappresentante con allegato 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 con fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

g) la dichiarazione di residenza e la elezione di domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

h) l'espressa dichiarazione che, salvo il disposto dell'art. 571 cpc, l'offerta è irrevocabile e che, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente;

i) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;

j) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc;

k) la dichiarazione relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

l) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

m) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere alla aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita.

2) **FOTOCOPIA DI UN DOCUMENTO D'IDENTITÀ E DEL CODICE FISCALE DELL'OFFERENTE** in corso di validità;

3) **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato a "Tribunale di Pesaro, Es. Immobiliare n. numero ruolo/anno RGE" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se cauzione prestata è inferiore al 10% del prezzo offerto l'offerta è inefficace.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta telematica deve essere fatta pervenire entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) mediante l'invio all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it dovrà essere redatta esclusivamente mediante Modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia all'interno del portale PSTGiustizia. **L'offerta si intende depositata** al momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione

dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"**. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta telematica deve contenere i dati indicati dall'art. 12 DM 32/2015:

- a) i dati identificativi della procedura: "Tribunale di Pesaro Es. Imm n. numero ruolo/annoRGE "-data e ora vendita
- b) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto cui si riferisce l'offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto il quale, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (offerta minima);
- d) l'importo versato a titolo di cauzione;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120) con modalità di pagamento del saldo;
- f) **se offerta è fatta da una persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, ed recapito telefonico** del soggetto cui andrà intestato l'immobile. **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 incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale che va allegata all'offerta;
- g) **se l'offerta è fatta in nome e per conto di una società, denominazione, sede legale, codice fiscale dell'impresa, generalità del legale rappresentante con allegato certificato/visura della C.C.I.A.A.** incorso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente con fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società;
- h) la dichiarazione della elezione di domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- j) l'espressa dichiarazione che, salvo il disposto dell'art. 571 cpc, l'offerta è irrevocabile e che, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente;
- k) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- l) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- m) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere alla aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Per la validità dell'offerta e a garanzia della medesima il presentatore dell'offerta telematica deve preventivamente effettuare a titolo di CAUZIONE un bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: cod. IBAN IT27F0882605448000000116521. La somma da versare è pari a un decimo del prezzo offerto (1/10 pari al 10%) e nel bonifico va indicata la causale: "**versamento cauzione- numero della procedura R.G. Esec. Imm.- data fissata per l'esame delle offerte-numero lotto(se sono posti in vendita più lotti), nonché "nickname o nome di fantasia"**". Tale versamento dovrà essere eseguito in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della procedura e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **La copia della contabile bancaria 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. Il presentatore deve inserire nell'offerta telematica i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, nonché IBAN su cui, in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, verrà restituitagli la cauzione previa decurtazione del costo del bonifico di restituzione e della imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto della procedura è causa di nullità dell'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Tenuto conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 13 del giorno antecedente alla vendita).

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genera l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della spessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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.

Si precisa che l'utente è responsabile dei propri codici di accesso poiché mediante gli stessi avverrà la sua identificazione all'interno del succitato portale.

Le comunicazioni per via telematica verranno effettuate dal Delegato alle vendite all'indirizzo di posta elettronica inserito dall'utente al momento della registrazione, inoltre sarà possibile comunicare all'interno dell'area messaggi presente sul portale; pertanto sarà onere del soggetto registrato aggiornare il proprio profilo qualora si presenti la necessità di variare l'indirizzo email.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente bando (deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente l'esperimento della vendita);
- se l'offerente non presta la cauzione nelle misura indicata e con le modalità e i tempi stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara);
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il delegato provvederà, per le offerte analogiche, a convocare gli interessati e le buste in forma cartacea, precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato, verranno aperte dal professionista stesso nel giorno ed all'ora indicata. Tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) possono partecipare comparando nel giorno e nell'ora della vendita innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita stessa. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica 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 il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica possono partecipare collegandosi al portale

www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti in sala innanzi al delegato. Prima dell’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le credenziali per l’accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

Tutte le offerte pervenute in modalità analogica e telematica verranno esaminate dal delegato. 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara, si procederà alla gara innanzi al delegato. Alla gara, in modalità sincrona mista, potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide sia collegati telematicamente sia presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. La gara verrà avviata sulla base dell’offerta più alta. In ogni caso l’aumento non potrà essere inferiore all’importo indicato nell’ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l’aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino 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, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche 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. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.

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.

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 ma, 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.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo 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.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è IRREVOCABILE sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

Si rammenta che:

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo il termine assegnato per la presentazione e una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, 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; entro il termine fissato per il versamento del

saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....delrep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

6) 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

8) 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), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) 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.

3) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione -dedotta la cauzione già depositata- dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 dall'aggiudicatario mediante modalità da comunicarsi;

4) Nello stesso termine previsto per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare anche gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo; ogni onere tributario conseguente all'acquisto sarà

a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento del saldo del prezzo nonché i compensi del delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

5) in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;

6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura.

7) 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) In caso di difformità costruttiva in violazione della normativa urbanistico-edilizia, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà ricorrere alla disciplina dell'art 40 della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 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 emesso dall'Autorità Giudiziaria.

9) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso in caso contrario la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

10) ai fini della pubblicità, si procederà almeno 45 giorni della data fissata per l'esame, alla pubblicazione del presente avviso e dell'elaborato peritale sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (area pubblica del portale del Ministero della Giustizia), sul sito internet www.tribunalepesaro.it, nonché sul sito www.astalegale.net, ed all'inserimento di un estratto del medesimo avviso nel periodico "NewspaperAste" nonché su quotidiano o periodico avente idonea diffusione della zona ove trovasi l'immobile.

11) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere saranno compiute dal professionista delegato, Avv Ugolini Cristiana presso il proprio studio Viale Roma n. 22/A – Montecchio, 61022 Vallefoglia (PU) tel. e Fax 0721 472694 email: avvcugo@gmail.com ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato;

Gestore della vendita telematica è stata nominata la società Astalegale.net Spa con sito web www.spazioaste.it indirizzo pec astalegale@pec.it;

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando il testo degli articoli 12,13,14,15,16,20,22 e 23 del D.M. 32/2015.

Vallefoglia lì 25 novembre 2024

Il Delegato alla vendita
Avv. Ugolini Cristiana

”