

TRIBUNALE DI PESARO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 159/2023 R.G.E.
G.E. Dott. Lorenzo Pini

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avvocato **MARCO BRUSCIOTTI**, con Studio in Pesaro (PU), Via Marcolini n. 6, delegato alla vendita nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice della Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 21 marzo 2024 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle disp. att. al c.p.c..

Premesso che viene incaricato, quale gestore delle vendite **Astalegale.net**,

COMUNICA

che **presso il proprio Studio in Pesaro (PU), Via Marcolini n. 6** in data **5 marzo 2025 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente immobile:

LOTTO UNICO – 100/100 intera proprietà di **CASA INDIPENDENTE** sita in San Lorenzo in Campo (PU), Strada Roncaglia Superiore n. 14, della superficie commerciale di 199,40 mq, posta al piano T-1-2 con un'altezza interna di 2,98 mt, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 136, cat. A/2, cl. 1, consistenza 7,5 vani - R.C. euro 387,34.

Prezzo base: Euro **60.000,00**

Prezzo inferiore di un quarto: Euro **45.000,00**

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro **1.300,00**

Dalla relazione peritale del CTU Dott. Antonio Orassi del 08/03/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Il lotto è costituito da un piccolo fabbricato indipendente costruito nel 1967, circondato da scoperto esclusivo recintato, ubicato a circa 1 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo.

Il fabbricato è costituito da tre piani: piano seminterrato comprendente un locale autorimessa, un bagno e locali accessori; piano primo accessibile sia da scala esterna sia dal piano terra tramite scala interna costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, angolo cottura, due camere da letto ed un bagno; piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna dal piano primo.

Sul retro del fabbricato vi sono accessori pertinenziali adibiti a ricovero animali domestici. Lo scoperto è in parte pavimentato.

Non risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica relativa all'immobile.

Il CTU segnala che l'agibilità per l'immobile risulta NON rilasciata: *“E' presente il certificato di agibilità nei fascicoli edilizi, riportante la data di sopralluogo da parte dell'U.T. per l'immobile. Tuttavia il certificato non risulta timbrato e firmato dall'allora dirigente dell'Uff. Urbanistica e mancante di protocollo di rilascio. A seguito di richieste di parere sulla validità del certificato di agibilità con il Dirigente della Sportello Unico Edilizia, si ritiene che l'agibilità risulta non rilasciata”* (pag. 4 perizia Dott. Orassi).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Oltre all'assenza dell'agibilità di cui sopra, l'immobile presenta difformità sanabili con costi e tempi indicati in perizia a pagg. 5 e 6.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali.

Per ulteriori informazioni sul compendio immobiliare si rinvia integralmente alla perizia depositata dal Dott. Antonio Orassi e relativi allegati, reperibile sul sito internet www.tribunale.pesaro.giustizia.it nella sezione vendite giudiziarie e sul sito www.astalegale.net.

Condizioni della vendita

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- Nel caso di immobile occupato dal debitore e da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Modalità di presentazione delle offerte

Offerte consegnate al delegato – MODALITA' CARTACEA:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Legale Brusciotti in Pesaro, Via Marcolini n. 6 (piano terra), **entro le ore 13.00 del giorno martedì 4 marzo 2025.**

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

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

L'offerta dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it nella sezione "modulistica") con indicazione del prezzo offerto per il lotto unico.

- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è

coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento d'identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;

- per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, codice fiscale italiano, passaporto;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 c.p.c.: è obbligatoria la procura notarile; il procuratore dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto il prezzo base indicato nel bando di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PESARO ESEC. IMM.RE 159/2023", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Offerte presentate CON MODALITÀ TELEMATICA

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

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori entro le ore 13:00 del giorno martedì 4 marzo 2025 mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; utilizzando esclusivamente il 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" disponibile all'interno del Portale PST Giustizia.

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.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO - 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.

Il versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura: BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. – **IBAN: IT23W088261330300000117529**, con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto o indicazione di lotto unico, 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). 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.

Tenendo 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 13:00 del giorno antecedente alla vendita).

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 di Euro 16,00 e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, 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;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, codice fiscale italiano, passaporto;
- L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

L'offerta è inammissibile se 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 (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Apertura delle buste e svolgimento della gara

L'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, avverrà il giorno **5 marzo 2025, a partire dalle ore 11:00**, da parte del professionista delegato alla vendita Avv. Marco Brusciotti, presso il proprio Studio in Pesaro (PU), Via Marcolini n. 6.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparando personalmente innanzi al delegato alla vendita nel luogo fisico in cui si svolge la vendita.

Le offerte saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura speciale autenticata da Notaio, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo pec indicato all'atto di presentazione dell'offerta, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale 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 e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Entro trenta (30) minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi, e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23,59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva alcuna comunicazione, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Il professionista delegato procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità **SINCRONA MISTA TELEMATICA**.

In caso di unica offerta: 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara tra tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula.

La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "**SINCRONA MISTA TELEMATICA**", secondo la definizione dell'art. 2, c. 1, lett. F, D.M. 32/2015, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle

offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad € **1.300,00**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative / rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato, saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato; qualora l'offerta più alta o vantaggiosa sia inferiore al prezzo base nei limiti indicati sopra, il bene verrà aggiudicato in mancanza di istanze di assegnazione.

Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

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 comma 3 c.p.c., l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile andrà definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data NON successiva alla vendita.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, entro 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 un pubblico ufficiale e di documenti comprovanti gli eventuali 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.

Il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

Deliberazione sulle offerte

In caso di offerta unica, pari o superiore al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità su descritte.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma 3, c.p.c., si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile;
- c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione già versato.

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo dedotta la cauzione, ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal Delegato, tramite assegno circolare intestato a "TRIBUNALE DI PESARO ESEC. IMM.RE 159/2023" o mediante bonifico bancario presso il conto corrente intestato alla procedura acceso presso BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L., Codice IBAN: IT23W0882613303000000117529.

L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso, dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate dall'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c. (inadempimento dell'aggiudicatario).

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario le somme indicate dal delegato, fornendo al delegato la contabile del bonifico, e dovrà versare le residue somme, così come indicate dal delegato, sul conto intestato alla procedura. Tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso lo Studio Legale Brusciotti, Via Marcolini n. 6 (piano terra) Pesaro - PU.

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

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

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

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito www.pvp.giustizia.it e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per informazioni sulla custodia, e per eventuali visite dell'immobile, custode nominato è l'Avv. Nicolò Valentini, tel. 0721/22642 – mail: nico.valentini@outlook.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato a chiunque abbia interesse tramite l'utenza fissa 0721/22642.
Pesaro, 18 dicembre 2024

Il professionista Delegato
Avvocato Marco Brusciotti