



AVV. EUGENIO GABBIANELLI  
Via dell'Abbazia 17 - FANO 61032 PU  
Tel. e Fax. 0721/571087  
gabbianelli@cnfpec.it

**TRIBUNALE DI PESARO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2021 R.G.E.**

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

L'Avv. Eugenio Gabbianelli, con studio in Fano (PU), Via dell'Abbazia n.17, delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe indicata ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., per nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini per mezzo di ordinanza del 09/06/2022,

**COMUNICA**

che il giorno **12 MARZO 2025**, con inizio alle ore **10,30**, presso il proprio studio in Fano (PU), Via dell'Abbazia n.17, procederà all'esperimento del tentativo di vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti immobili:

**PRIMO LOTTO: 100/100 di piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Comune di Pergola (PU)**, Strada Provinciale 424, Fraz. Monterolo n.90, costituito da:

- **negozio sito al piano terra di 53 mq.** distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 27, particella 135, sub. 4, categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq., rendita 409,03 Euro, destinato ad attività di alimentari;
- **negozio sito al piano terra di 80 mq.** distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 particella 135 sub. 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 68 mq., rendita 632,14 Euro, destinato ad attività di bar;
- **deposito al piano terra di mq.236**, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 particella 135 sub. 13, categoria C/2, classe 2, consistenza 214 mq., rendita catastale 331,57 Euro; si precisa che è presente un piano soppalcato con scala d'accesso interna che tuttavia non risulta legittimato per l'utilizzo in quanto rappresentato agli atti come controsoffittatura non portante.
- **locale taverna al piano interrato di 94 mq.**, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 particella 135 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 94,51 Euro; la taverna presenta murature in faccia a vista ed archi in muratura, la pavimentazione non è stata completata;
- **appartamento al piano primo di 192 mq.** distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27, particella 135, sub. 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 10, vani, rendita catastale 444,15 Euro, composto da n.5 camere da letto, una cucina, una sala, due bagni e balcone collegato con scala esterna allo scoperto di pertinenza sul retro nel quale sono presenti degli accessori ad uso lavanderia/legnaia/ripostiglio in pessimo stato di conservazione, con parti crollate e/o pericolanti; le condizioni di manutenzione interna sono scarse;

- **appartamento allo stato grezzo al piano secondo di mq.144 (escluse aree scoperte)**, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 particella 135 sub. 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale 310,91 Euro, composto da ampio ambiente soggiorno/pranzo con cucina, un disimpegno, due bagni e n.3 camere da letto;
- **terreno agricolo della superficie commerciale di mq.315,00** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 27 particella 175, porzione AA, Classe 2, qualità PASCOLO, superficie 212 mq., reddito dominicale 0,11 Euro, reddito agrario 0,05 Euro, e particella 175, porzione AB, Classe unica, qualità PASCOLO ARB, superficie 418 mq., reddito dominicale 0,37 Euro, reddito agrario 0,15 Euro;
- **terreno adibito a parcheggio della superficie commerciale di mq. 2.229,00** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 34 particella 239, porzione AA, Classe unica, qualità PASCOLO ARB, superficie 998 mq. reddito dominicale 0,88 Euro, reddito agrario 0,36 Euro; al foglio 34, particella 239, porzione AB, Classe 3, qualità SEMINATIVO, superficie 1730 mq. reddito dominicale 5,36 Euro, reddito agrario 5,81 Euro;
- **terreno adibito a parcheggio inghiaiato della superficie commerciale di mq.341,00** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 34, particella 8, Classe 4, qualità SEMINATIVO, superficie 4 mq. reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro, nonché al foglio 34, particella 241, Classe 2, qualità SEMINATIVO, superficie 337 mq., reddito dominicale 1,57 Euro, reddito agrario 1,31 Euro.

Alla data del sopralluogo effettuato dal perito stimatore, i suddetti immobili risultavano occupati dal debitore, ad eccezione delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola al foglio 27, particella 135, con i subb. 4, 5 e 9, oggetto di contratto di locazione del 02/03/2020, con scadenza 01/03/2026, registrato il 31/03/2020 al n.692, serie 3T.

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Francesco Ercolani in data 02/06/2022, si rilevano le seguenti difformità, salvo altre: realizzazione soppalco accessibile tramite scala in acciaio nel locale ad uso deposito. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi presumibili di regolarizzazione: €5.000,00 per lavori di demolizione, rimozione, smaltimento e ripristini oltre a spese tecniche per €1.500,00.

Gli immobili ricadono in zona E - Zona agricola del PRG vigente del Comune di Pergola.

**Prezzo base: € 300.000,00**

**Prezzo inferiore di ¼: € 225.000,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara: € 5.000,00**

\* \* \*

**TERZO LOTTO: 100/100 di nuda proprietà di porzione di villa bifamiliare della superficie commerciale di 214,48 mq sita in Comune di Pergola, Via Ponte della Simonetta n.1**, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 61 particella 263 sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, nonché al foglio 61, particella 263, sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 106,60 Euro.

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, formato da n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, con corte comune ed accessori. La proprietà consta di cantina al piano interrato, appartamento al piano primo ed al piano secondo sottotetto. L'appartamento al piano primo si compone di sala/soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, un bagno e n.3 camere. Le finiture interne sono di tipo economico. Al

piano sottotetto troviamo locali accessori ed un bagno. Nella corte comune sorgono diversi fabbricati principalmente utilizzati come depositi e ricovero animali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968, ristrutturato nel 1994.

L'immobile ricade in zona E - Zona agricola del PRG vigente del Comune di Pergola.

Nella perizia di stima sono state rilevate le seguenti difformità edilizie, salvo altre:

- nel fabbricato principale la suddivisione interna degli ambienti risulta difforme sia al piano primo che al piano secondo sottotetto; le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria; costi presumibili di regolarizzazione: €2.500,00 per spese tecniche, €1.000,00 per sanzione;
- I fabbricati ad uso legnaia, tettoia, sgombero con pollaio, conigliera sono stati realizzati in assenza di titolo; il fabbricato ad uso dispensa risulta totalmente difforme dal progetto per dimensioni; il fabbricato ad uso garage magazzino risulta leggermente più grande di quanto legittimato e presenta diversa distribuzione delle aperture e degli spazi interni; l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile; costi presumibili di regolarizzazione: €10.000,00 per lavori di demolizione, rimozione, smaltimento e ripristini oltre a spese tecniche per €3.000,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- nel fabbricato principale diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo sottotetto; le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale; costi presumibili di regolarizzazione: €50,00 per versamento Catasto, oltre a spese tecniche per €350,00.

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

<b>Prezzo base:</b>	<b>€ 62.400,00</b>
<b>Prezzo inferiore di ¼:</b>	<b>€ 46.800,00</b>
<b>Offerta minima in aumento in caso di gara:</b>	<b>€ 1.300,00</b>

\* \* \*

**OTTAVO LOTTO: 100/100 di piena proprietà di appartamento sito in San Lorenzo in Campo (PU), Fraz. San Vito sul Cesano, Via San Michele n.5, della superficie commerciale di 33,61 mq**, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 114, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 30,99 Euro, costituito da piccola porzione di fabbricato in muratura del centro storico, composto da piano sottostrada ad uso legnaia e piano terra con due vani, dei quali uno ad uso cucina. Dalla perizia di stima risultano le seguenti difformità edilizie: diversa distribuzione delle aperture sulle murature esterne, regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria; costi presumibili di regolarizzazione: €3.000,00 per spese tecniche ed €1.000,00 per sanzione.

Sono state altresì rilevate le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione delle aperture sulle murature esterne, regolarizzabili mediante variazione catastale; costi presumibili di regolarizzazione: €50,00 per versamento Catasto ed €350,00 per spese tecniche.

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

<b>Prezzo base:</b>	<b>€ 8.400,00</b>
<b>Prezzo inferiore di ¼:</b>	<b>€ 6.300,00</b>
<b>Offerta minima in aumento in caso di gara:</b>	<b>€ 250,00</b>

\* \* \*

Si rende noto che sui terreni relativi ai lotti posti in vendita, insistono alcuni vincoli meglio descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione di stima dell'Ing. Francesco Ercolani del 02/06/2022, a cui espressamente si rimanda.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it).

Si precisa che quale gestore delle vendite è stata incaricata la società Astalegale.net .

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

Con ordinanza del G.E. del 01/09/2021 è stato nominato custode giudiziario degli immobili pignorati immobili l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Monsano (An), via Cassolo 35, tel 0731/60914 – 605180 – 605542., mail: info@ivgmarche.it; pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it). Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta alle seguenti condizioni:

- i beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- alla vendita giudiziaria non si applica la disciplina della garanzia per vizi della cosa o mancanza di qualità, né quella della rescissione per lesione, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, vincoli e 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 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;
- in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne ricorrano le condizioni, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- le spese dell'attività del professionista che il D.M. 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate, insieme ai relativi oneri, dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- ove ne ricorressero i presupposti di legge, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Si rende noto che ai sensi dell'art.560, 6° comma C.p.c., contestualmente al saldo del prezzo o comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario può richiedere che l'ordine di liberazione sia attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. C.p.c., con oneri a carico della procedura. Il custode provvede decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza. Nel caso in cui nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi; se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili saranno considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione.

**Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita nonché per le indicazioni sulla regolarità edilizia, urbanistica, catastale ed impiantistica, così come per ogni altra informazione sugli immobili oggetto di vendita, si fa espresso rinvio alla relazione peritale dell'Ing. Francesco Ercolani del 02/06/2022 agli atti della procedura esecutiva e relativi allegati, consultabile sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) che deve qui intendersi per richiamata e che ogni interessato all'acquisto è tenuto a consultare prima di partecipare alla vendita.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo studio dell'Avv. Eugenio Gabbianelli, in Fano (PU), Via dell'Abbazia n.17, Int. 4, 2° Piano, Tel. 0721/571087, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita** (qualora il giorno precedente la vendita sia un giorno festivo o ricada nel giorno di sabato, le offerte andranno depositate entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente).

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e degli altri soggetti che per legge non sono legittimati all'acquisto.

Il depositante può anche essere persona diversa dall'offerente.

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome del professionista delegato, il quale provvederà ad annotare sulla busta il nominativo del depositante e la data e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta dovrà contenere la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (se del caso, mediante l'apposito modulo da richiedere presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pesaro) con indicazione del prezzo offerto e dell'identificativo del lotto a cui si riferisce l'offerta.

Nella domanda dovranno essere indicate le seguenti informazioni:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, che dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato andrà indicato anche il relativo regime patrimoniale ed in caso di 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 di cui all'art. 179 c.c.);

- se l'offerente è incapace (minore, interdetto, in amministrazione di sostegno, inabilitato) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 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 (non precedente ad un mese) e fotocopia del documento di identità del titolare;
- se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società (denominazione, sede legale, codice fiscale), i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata (non precedente ad un mese) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il riferimento all'esecuzione immobiliare n.112/2021 R.G.E.;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione il termine si intenderà di giorni 120);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà anche essere presente personalmente all'apertura delle buste.

Le offerte possono essere fatte a mezzo di mandatario munito di procura speciale con autentica notarile.

L'offerta potrà anche essere presentata da un avvocato per persona da nominare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c. .

All'offerta dovranno essere allegate, mediante inserimento all'interno della medesima busta una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità (del legale rappresentante pro tempore, in caso di società), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro, Es. Imm. n. 112/2021 R.G.E." per un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono irrevocabili, pertanto in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

**(collegandosi al sito del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))**

Le offerte di acquisto telematiche, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dai presentatori **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente indicato per l'esame**

**delle offerte**, previa registrazione sul portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “*manuale utente*” disponibile all’interno del medesimo portale.

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.

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, che deve contenere i dati indicati nell’art. 12 del D.M. n.32/2015, dovrà 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](http://www.spazioaste.it) di Astalegale.net. Per tutti i dettagli sulla compilazione e il successivo invio del modulo, si invita espressamente a far riferimento all’apposito “*manuale utente*” predisposto dal Ministero della Giustizia e presente nella sezione “*FAQ - Manuali utente*” del Portale delle Vendite Pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it). Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste e allegare tutta la documentazione espressamente indicata nel presente avviso di vendita, a pena di inammissibilità dell’offerta stessa. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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.

Le domande telematiche di partecipazione dovranno contenere le indicazioni previste dall’art.12 del D.M. n.32/2015, con le seguenti precisazioni:

- se l’offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile. Se l’offerente è coniugato andrà indicato anche il relativo regime patrimoniale ed in caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l’offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato) l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l’offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società (denominazione, sede legale, codice fiscale), nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;

Inoltre, andranno indicati:

- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;
- il termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120).

Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata; tale procura deve essere redatta

nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "*versamento cauzione*" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita e l'apertura delle buste.

Nell'offerta telematica l'offerente dovrà indicare il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché le proprie coordinate IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile e dovrà allegare la copia della contabile del versamento effettuato.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato nel termine anzidetto 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.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura alle coordinate IBAN IT54C0851924303000000705307, indicando quale causale "*Es. Imm. n.112/2021 RGE, vendita del 12/03/2025*", oltre alla data della vendita e, nel caso siano posti in vendita più lotti, il numero del lotto, nonché un "*nick name*" (nome di fantasia).

Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'*hasch* (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

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.

Tenendo conto delle tempistiche per l'accredito dei bonifici bancari, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno tre giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte. 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.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà nel giorno e nell'ora fissati dal presente avviso, presso lo studio dell'Avv. Eugenio Gabbianelli in Fano (PU), Via dell'Abbazia n.17, 2° piano, Int. 4.**

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. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno dimostrare di comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparando personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, nel giorno e all'ora fissati.

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



Gli offerenti in via telematica dovranno collegarsi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi e, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare nello stato "online".

Entro trenta 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.

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

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

Il professionista delegato provvederà a convocare gli interessati delle offerte cartacee e, una volta aperti i plichi telematici e delle offerte cartacee, provvederà all'esame delle offerte e ad accertarne l'ammissibilità.

In caso di unica offerta valida per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti.

La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA", secondo la definizione dell'art.2, 1° comma. lett. f) del D.M. 32/2015, e si svolgerà innanzi al delegato celebrante al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, gli utenti telematici nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita, le cui offerte siano state ritenute valide.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore alla misura stabilita per ciascun lotto nel presente avviso di vendita.

Tra un rilancio e l'altro non potrà trascorrere un tempo superiore a sessanta secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative (rilanci) rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultimo rilancio valido 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 di colui che abbia proposto l'offerta migliore, secondo i seguenti parametri:

- 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) in subordine, sarà preferita l'offerta a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente cartaceo non sia comparso e l'offerente telematico risulti "off line".

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 dal giorno della vendita, le generalità del soggetto cui il bene andrà definitivamente intestato, depositando la procura; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Le offerte saranno dichiarate invalide se:

- saranno pervenute oltre il termine stabilito;
- saranno inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- se l'offerente non avrà prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata nel presente avviso.

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.

Qualora la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualsiasi altra ragione, il delegato alla vendita provvederà a fissare una successiva vendita.

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) oltre al fondo per le spese presumibili di trasferimento (comprese le spese dell'attività del delegato a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. n.227/2015) e agli oneri tributari, come da quantificazione che verrà effettuata dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro, ES. IMM. N. 112/2021 RGE" ovvero mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN IT54C0851924303000000705307. In tal ultimo caso, l'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

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.

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.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione; in tal caso troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. .

Nell'eventualità di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario le somme indicate dal delegato, fornendo a quest'ultimo la contabile di bonifico, mentre dovrà versare le residue somme, così come indicate dal delegato, sul conto intestato alla procedura.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli art.571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Fano (PU), Via dell'Abbazia n.17, Int. 4, 2° piano,.

#### PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento su rete Internet nei portali [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale Vendite pubbliche), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) ;
- inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;
- inserimento per estratto sul periodico *Newspaper* edito da Astalegale.net;
- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Per tutto quanto qui non previsto si rimanda all'ordinanza di vendita del 09/06/2022 nonché alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Fano, lì 11/11/2024

Il professionista delegato alle vendite  
Avv. Eugenio Gabbianelli