

## . TRIBUNALE DI PESARO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2021 R.G.E.

La sottoscritta Dott.ssa Cinzia Bonazzoli, CF BNZ CNZ 74C44 G479 J professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 117/2021 R.G.E., nominata con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Dott. Lorenzo Pini del 01/10/2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **11 Marzo alle ore 10:30**, presso il proprio studio sito in Pesaro (PU), Via Ponchielli, n.77, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. del **bene immobile** indicato in dettaglio nel proseguito.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto pervenute, verificando la regolarità formale della partecipazione e del versamento della cauzione, e provvedendo all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al Delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

#### INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

##### Lotto Unico Intera Proprietà

Unità immobiliare ad uso residenziale, di categoria A/2, classe 2, con consistenza di 6,5 vani, superficie commerciale di 148,04 mq, sito in Via Monte Ardizio n. 6 , Pesaro (PU) - posto al piano T. rialzato con accessorio (soffitta) al piano secondo; per la quota di 1/1 di piena proprietà, composto da ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Con scala comune interna, si accede al piano secondo in cui è ubicata la soffitta con lavanderia dotata di velux a tetto.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, ha un'altezza interna che varia da m. 2,63 a 3,10 m. L'altezza media dei vani principali risulta comunque maggiore di m. 2,70 e l'altezza dei disimpegni e dei bagni non è inferiore a m. 2,40. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pesaro come segue:

- **Foglio 41, Particella 1672, Sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza **6,5 vani, rendita 419,62 Euro**,

- = **Foglio 41, Particella 1672, Sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, **rendita 154,37 Euro**,

**Indirizzo catastale:** Via Monte Ardizio n. 6, Pesaro (PU), piano T, intestato a Cenerelli Ginetto Ferrante Mario (CNRGTT57B10F555T) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e a Pensalfine Donatella (PNSDTL61M61G479J) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da variazione del 06/06/2023 Pratica n. PS0037001 in atti del 06/06/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.37001.1/2023)

**PREZZO BASE DI VENDITA: EURO 276.716,00**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: EURO 207.537,00**

(RIDOTTO DI 1/4 RISPETTO AL PREZZO BASE DI VENDITA)

**CAUZIONE: ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00**

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **Descrizione generale del fabbricato**

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1952 e nell'anno 1985 è stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria. La struttura portante è presumibilmente mista in c.a. e muratura, i solai, compresa la copertura a padiglione, sono in latero cemento e le tramezzature interne, della parte oggetto di valutazione, in laterizio.

Il fabbricato nel suo complesso è così strutturato:

- al piano strada troviamo l'accesso pedonale alla corte e alla scala comune condominiale;
- al piano terra rialzato si sviluppano due unità abitative di cui una oggetto della presente procedura (sub. 31);
- al piano primo vi sono due unità abitative non oggetto di perizia;
- il piano secondo è destinato a superficie accessoria in cui insiste la soffitta, oggetto di valutazione (sub. 32);
- il piano primo sottostrada è anch'esso destinato a superficie accessoria.

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al piano terra rialzato con accessorio (soffitta) al piano secondo; si accede ad esso dalla scala comune interna. L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano terra rialzato ed è composta da ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Con scala comune interna si accede al piano secondo in cui è ubicata la soffitta con lavanderia dotata di velux a tetto. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi interni sono anch'essi in legno con avvolgibili in pvc, i pavimenti sono in parte in marmo, in parte in ceramica ed in parte in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato. La soffitta al piano secondo è rifinita ed è dotata anch'essa di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica; le pareti anche qui sono intonacate e tinteggiate. Le finiture interne dell'immobile si presentano in un normale stato di manutenzione generale ma si notano macchie di umidità all'intradosso dei solai all'interno dei bagni. Sia l'appartamento che la soffitta sono dotati di impianto

elettrico ed idrico sottotraccia e l'impianto termico a radiatori è alimentato da una caldaia a gas metano alloggiata all'interno della soffitta al piano secondo: il tutto in stato di funzionamento.

#### **Descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale: nello specifico il bene in questione si trova nel quartiere di "Loreto".

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **CONTRATTI DI AFFITTO**

Alla data del 15/04/2024 non vi era alcun contratto di locazione registrato

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Considerato che trattasi di beni immobili appartenenti ad un fabbricato costituito da più unità immobiliari, si specifica che i giudizi di conformità sono riferiti esclusivamente alle proprietà esclusive dei beni oggetto di pignoramento.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'intero fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato costruito con Permesso di Costruzione n. 369 - A12 del 01/10/1952. In data 04/02/1954 venne rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità n. 28.

Successivamente:

- con Autorizzazione edilizia n. 106 del 15/03/1985 e successiva variante con Autorizzazione edilizia n. 120 del 10/04/1986 viene effettuato un intervento di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato;
- con Autorizzazione edilizia n. 60 del 21/03/1986 viene realizzata la tinteggiatura esterna;
- con Autorizzazione edilizia n. 239 del 08/05/1986 viene costruito il muro di recinzione.

Per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rialzato e al piano secondo sottotetto, il 20/10/2021, per i beni oggetto di perizia, viene presentata una C.I.L.A. in sanatoria assunta al protocollo n. 2021/124937 (Pratica Edilizia n. 2021/1882).

Nel corso del sopralluogo effettuato dal soggetto incaricato in data 09/05/2022 e 09/04/2024, confrontando lo stato di fatto dei soli beni oggetto di pignoramento con gli elaborati grafici urbanistici ***non sono emerse difformità sostanziali ai fini della regolarità. Tuttavia è stato riscontrato quanto segue:***

- per quanto riguarda il muro che separa le due u.i. del piano rialzato, la piccola porzione fuori dalla cucina che separa l'ingresso dal ripostiglio dell'unità confinante, sembra arretrata verso quest'ultima di circa una trentina di centimetri. La posizione del muro non è quotata nella pianta urbanistica di riferimento: è stato possibile notare l'arretramento attraverso la sovrapposizione grafica fra lo stato rilevato e quello autorizzato.
- Nella sanatoria del 2021 vengono indicate le misure delle finestre della cucina 80x150 mentre in realtà sono larghe 60 cm l'una. Il rapporto aereo illuminante è comunque verificato e considerato l'allineamento verticale delle aperture a livello prospettico, trattasi con tutta probabilità di un errore di trascrizione o di rilievo.

- Le altezze interne reali non sono riportate negli elaborati progettuali; infatti all'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei controsoffitti e le altezze interne variano da 2.63 m a 3.10 m. L'altezza media dei vani principali risulta comunque maggiore di m 2.70 e l'altezza dei disimpegni e dei bagni non è inferiore a m 2.40.
  - All'interno dei bagni sono state riscontrate delle contropareti non indicate negli elaborati di progetto.
  - All'interno di un bagno è stata riscontrata la presenza di un gradino.
  - Al piano secondo (soffitta) nonostante sia indicata la presenza del velux all'interno della lavanderia, si rileva che quest'ultimo è leggermente più spostato verso il lato della gronda.
  - Sempre al piano sottotetto è stato possibile rilevare che la lavanderia è un bagno a tutti gli effetti.
  - Al momento del sopralluogo la soffitta si presentava suddivisa in vani e arredata ma trattasi di un vano accessorio non abitabile.
- 1) Da verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del Comune di Pesaro si è accertata l'ammissibilità ad una sanatoria delle difformità sopra elencate. Occorrerà presentare una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria in base all'art. 37 del T.U. per l'edilizia. Dopo la sanatoria occorrerà aggiornare le planimetrie catastali con pratica docfa in modo da avere corrispondenza fra stato dei luoghi, urbanistica e rappresentazione catastale. **Si stimano € 800,00 comprensivi di spese tecniche e catastali.**
  - 2) Fa eccezione al piano secondo sottotetto, il bagno che non è possibile regolarizzare. La destinazione consentita può essere solamente quella già indicata nella sanatoria del 2021: LAVANDERIA. Occorrerà pertanto rimuovere il WC, intercettare le tubature di scarico e renderle inattive. **I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche e sanzioni vengono stimati in € 4.000,00.**
  - 3) Gli impianti posti al servizio dei beni, oggetto di pignoramento, sono in stato di funzionamento ma risalgono con tutta probabilità all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1985); non è stato riscontrato nessun certificato di conformità e pertanto sono da ritenersi non in regola con le disposizioni di legge; il 04/05/2016 è stata sostituita la caldaia a gas metano e l'ultimo rapporto di controllo del tecnico competente con esito positivo è datato 27/06/2022.

**L'immobile risulta conforme, non sono emerse difformità sostanziali ai fini della regolarità.**

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta **non conforme** ma regolarizzabile.

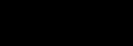
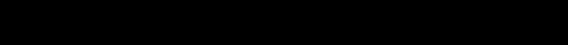
Occorrerà aggiornare le planimetrie catastali con pratica docfa, in modo da avere corrispondenza fra stato dei luoghi urbanistici e rappresentazione catastale. Stima di costi comprensivi di **spese tecniche e sanzioni € 800,00.**

#### **- CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'immobile risulta **non conforme** ma regolarizzabile

Stima di costi comprensivi di **spese tecniche e sanzioni € 4.000,00**

## DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile allo stato attuale **risulta occupato dai debitori**; trattasi di abitazione principale dei Sig.r   


Non sussistono oneri condominiali in quanto non è mai stato costituito il condominio.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sui siti <http://www.astalegale.net>, <http://www.spazioaste.it> e <http://pvp.giustizia.it> ovvero nella relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio per quanto concerne l'esistenza di vincoli, pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica del bene oggetto di vendita.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

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 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 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni. A tale proposito, l'aggiudicatario è però tenuto – anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura – ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560 cpc già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora, quindi, l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo al momento della vendita,

la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

**Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

In caso di oneri condominiali insoluti, l'acquirente di un immobile condominiale, ai sensi dell'art.63 disp.att. cc, sarà tenuto, in solido con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali maturati nell'anno in corso al momento della vendita ed in quello precedente.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerta d'acquisto **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 10/03/2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA - CARTACEA**

L'offerta di acquisto, munita di marca da **bollo da euro 16** per la sua validità, deve essere presentata in busta chiusa, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Pesaro (PU), Via Ponchielli n. 77, previo appuntamento al n. 0721/452364. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del Delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se offerente è una ditta individuale: nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa, una visura camerale aggiornata e fotocopia fronte-retro di documento d'identità del titolare; se offerente è una società: dovranno essere indicati i dati identificativi della stessa e i dati anagrafici del legale rappresentate con fotocopia del documento di identità, una visura camerale aggiornata e altra idonea documentazione (delibera assembleare, consiliare o procura), da cui risultino i poteri del legale rappresentante.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, pena l'inefficacia dell'offerta;
- d) 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;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura** per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente l'esperimento della vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale [http://venditepubbliche.giustizia.it.](http://venditepubbliche.giustizia.it), previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile sul portale PST Giustizia.

Il modulo ministeriale precompilato "Offerta Telematica" è anche accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'offerta telematica si intende presentata 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015 tra cui:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC ai 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, come indicato in precedenza.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta telematica dovrà versare, a garanzia dell'offerta stessa, una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura



con causale “versamento cauzione” da eseguire in tempo utile affinché l’accredito della somma abbia luogo entro le ore tredici del giorno precedente la vendita.

Nell’offerta telematica dovrà essere indicato il CRO (codice identificativo operazione), nonché allegata copia della contabile di versamento.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA, le cui coordinate sono: IBAN: **IT88P0882613303000000117407**, con la seguente causale: numero della procedura (n.117/2021 R.G.E.), data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, 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. 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.

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

#### **CONTENUTO DELLA OFFERTA:**

- a) se l’offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell’offerente (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 minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l’offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l’indicazione del bene per il quale l’offerta è proposta;
- d) 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.
- e) la dichiarazione che l’offerta è irrevocabile;
- f) 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.

## ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico *[inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro esecuzione n°/anno 117/2021]*;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

## UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso l'Ufficio del professionista delegato o luogo da questi specificamente individuato.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato. 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 davanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante 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.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio 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 sincrona mista.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Rimane salva la facoltà del Delegato di prevedere maggiori offerte in aumento. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, l'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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

### **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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 (120 giorni decorrenti dalla data di apertura delle buste) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

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 ..... del ..... rep. .... 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.

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.

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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, 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.

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.

#### **DATI E NOTIZIE DEL CUSTODE**

Le informazioni relative allo stato attuale degli immobili e nonché la visione degli stessi potranno essere rivolte **al custode giudiziario Istituto di Vendite Giudiziarie tel: 0731-60914-605180-605542 o e-mail: info@ivgmarche.it**

#### **PUBBLICITA' 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](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (invio perizia di competenza del perito

stesso);

- inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima 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 del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro 05/12/2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Cinzia Bonazzoli

