

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 113/2023
BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Maria Rosa Conti, con Studio Legale in Pesaro largo Bertinoro n. 11, delegata al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 113/2023 R.G.E., nominata con ordinanza dell'intestato Tribunale, emessa dal Giudice Dott. Lorenzo Pini, comunicata in data 08/11/2024

PREMESSO

che nella intestata procedura esecutiva immobiliare n. 113/2023 R.G.E. sono stati nominati:

- Consulente Tecnico d'Ufficio, Geom. Elvio Borghesi, con studio in Pergola (PU), piazza G. Leopardi n. 3;
- Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con sede a Monsano (AN), via Cassolo n. 35 (solo su appuntamento Ufficio Marche Nord a Pesaro, via degli Abeti n. 346)

Premesso altresì che viene incaricata quale gestore delle vendite la società Astalegale.net.

COMUNICA

che presso lo studio della scrivente, sito in Pesaro largo Bertinoro n. 11, in data **7 APRILE 2025 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti:

IMMOBILI

LOTTO n. 1: QUOTA DI PROPRIETA' PER 1/2 (in regime di separazione dei beni) costituita da porzione immobiliare ad uso ufficio sita a Fano (PU), via Piave n. 19, residence "Santa Teresa" posta ai piani seminterrato e terra, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 27, particella 586, sub. 114, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 111, rendita euro 1266,61.

Prezzo base d'asta: € 278.000,00 (euro duecentosettantottomila/00)

Prezzo inferiore di un quarto: € 208.500,00 (euro duecentoottomilacinquecento/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 4.000,00.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Fabbricato ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel centro storico di Fano e quindi in una zona di pregio ed ottimamente servita; trattasi di un ufficio adibito a studio legale, con due stanze ed un vano adibito a *reception* per l'accoglienza della clientela, un piano seminterrato nel quale è stata ricavata una sala riunioni e un'altra stanza di disbrigo, nonché un bagno; completa la struttura un piccolo scoperto che si estende nella parte retrostante dell'immobile.

L'intero complesso verte in un buono stato di manutenzione con la presenza del classico mobilio di uno studio legale o comunque di un qualsiasi immobile nel quale si esercita una libera professione

LOTTO n. 2: QUOTA DI PROPRIETA' PER 1/2 (in regime di separazione dei beni) costituita da locale ad uso garage sito a Fano (PU), via Piave n. 19, posto al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati al foglio n. 27, particella 586, sub. 113, categoria C/6, classe 1, piano S1, consistenza 21 mq, superficie catastale totale mq. 22, rendita euro 81,34.

Prezzo base d'asta: € 28.600,00 (euro ventottomilaseicento/00)

Prezzo inferiore di un quarto: € 21.450,00 (euro ventunomilaquattrocentocinquanta/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Garage utilizzato come archivio e deposito dello studio legale.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In merito per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato nella perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio nominato, Geom. Elvio Borghesi, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni.

Per il complesso immobiliare sito in Via Piave – Via Gabrielli, sono state presentate presso il comune Fano (PU) le seguenti richieste di autorizzazione per eseguire i lavori:

- Concessione Edilizia n.° 1094/2000 del 01.09.2000, (Ristrutturazione di un complesso immobiliare) intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI GENIUS S.r.l. e successive varianti Concessione Edilizia n.° 619/01 – Variante Concessione Edilizia n.° 81/02 del 24.02.2002 – Variante Concessione Edilizia n.° 1630/02 del 04.10.2002.
- D.I.A. n.° 771/03 del 13.05.2003 (Esecuzione di Opere interne) intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI GENIUS S.r.l.

ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare risulta amministrato da “Abitare 90” Amministrazioni Condominiali s.r.l., con sede in Fano (PU), Via G. Gabrielli n. 23.

Alla data 28/02/2024 risulta un importo non versato pari ad € 4.510,13 (Euro quattromilacinquecentodieci/13) all'Amministratore di Condomini Abitare 90 che si occupa del residence “Santa Teresa”.

STATO OCCUPAZIONE

Immobile occupato dalle comproprietarie eseguite.

CUSTODIA DEL BENE E VISITE

Il compendio immobiliare è in custodia giudiziaria all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Gli immobili oggetto di vendita potranno essere visionati mediante apposita richiesta da effettuarsi tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), prendendo contatto ai seguenti recapiti:

- mail infovisite@ivgmarche.it;
- recapiti telefonici 0731.605180 – 605542 – 60914.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 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 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 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;

- i beni verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese a carico della procedura;
- in caso di occupazione dell'immobile da parte del debitore o terzi, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene nonché di quelli derivanti dalla trascrizione e voltura della vendita;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it);
- è possibile procedere a “mutuo contestuale” e/o “mutuo post decreto di trasferimento”;
- il prezzo base d'asta è quello indicato per ciascun lotto; saranno considerate valide le offerte inferiori fino a ¼ in meno rispetto al prezzo base come sopra determinato;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata nelle forme ordinarie e in forma telematica.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA *collegandosi al sito* ***“https://pvp.giustizia.it”***

E' stato incaricato quale gestore delle Vendite Telematiche la società Astalegale.net

1) L'offerta 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. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”, oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

2) **Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 (tredici) del giorno immediatamente precedente all'esperimento della vendita,** mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

4) 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.

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

6) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura al seguente IBAN IT31N 05387 13302 000004332527 con la seguente causale: numero della procedura, 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.

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).

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 dell'Offerta Telematica:

- a) 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;
- b) se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- c) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- d) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- e) 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, o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- f) 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 all'avviso di vendita (€ 208.500,00 lotto n. 1 - € 21.450,00 lotto n. 2), 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;
- g) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- h) 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 nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso 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.

B) OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata, in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno antecedente la vendita fissata per l'esame delle offerte e per la gara degli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Rosa Conti, sito in Pesaro largo Bertinoro n. 11.

Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita, (che può anche essere persona diversa dall'offerente). 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 o altro.

Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta.

La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità:

1) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e copia del relativo documento d'identità. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti;

2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza) e copia del relativo documento d'identità;

3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

4) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

5) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, 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 in udienza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

6) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato all'avviso di vendita, purché nei limiti di un quarto (**€ 208.500,00 lotto n. 1 - € 21.450,00 lotto n. 2**);

8) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

9) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e fiscali che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite;

10) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso nonché di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

11) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Pesaro – Es. imm. n. 113/2023 R.G.E.”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

12) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Pesaro (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

13) sia che l'offerta venga presentata in modo cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

a) 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;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- l'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;
- tutte le attività a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio;
- in caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- è possibile procedere a “mutuo contestuale” e/o “mutuo post decreto di trasferimento”.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato l'offerta 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 ed accedere con le proprie credenziali. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha depositato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato alla vendita il 7 APRILE 2025 a partire dalle ore 11,00 procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà a partire dalle ore 11:00 per il lotto n. 1 e a seguire a distanza di 10 minuti il successivo lotto n. 2.

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

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

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al professionista delegato 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 liquidatore sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso 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 delegato 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 delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior 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 cartacea 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 cartacee 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 cpc, 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 SULLA GARA

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 ¼) 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 al 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 lo stesso 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 sussistono 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 ad €. 2.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'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 in cui sia allegata la cauzione di maggior 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.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè, avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In

manca, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento 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 mutanti e mutataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento 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 prezzo.

7) Salvo quanto disposto dal successivo punto 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta,

il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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 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 della 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 alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro li 07/01/2025

Avv. Maria Rosa Conti
Firmato digitalmente