

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 206/2021**

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Maione, con studio in Fano (PU), via Degli Alavolini n. 6, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Pesaro, dott. Pini, *ex art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva n. 206/21 R. es., con verbale di udienza del 27/10/2022

**COMUNICA**

Che **20 marzo 2025** alle **ore 9.00 per il LOTTO 1** e alle **ore 11,30 per il LOTTO 2**, presso il suo studio in Fano (PU) Via Degli Alavolini n. 6, procederà alla valutazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate, che dovranno pervenire in **modalità tradizionale cartacea o telematica** ai sensi degli art. 12, 13 e 22 D.M. 32/2015, **entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la vendita**, e in caso di regolarità delle stesse, si procederà alla **vendita senza incanto**, relativamente ai seguenti lotti:

**LOTTO 1:**

Intera proprietà di appartamento sito a Monte Porzio, Via Mazzini n. 73, posto al piano terra, altezza interna di 2,38 m. Identificazione catastale:

- Foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 euro;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio, tra Via Mazzini e Via Forno, per la superficie di 38,00 mp.

La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano terra e vi si accede direttamente da via Mazzini, 73; è inoltre dotato di un ingresso secondario da via Forno, 5.

lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati probabilmente una ventina di anni orsono, necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato: Nulla Osta per esecuzione opere edili n. 98 del 19.09.1966.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare è stato realizzato un piccolo vano con pareti in pannelli in legno, adibito a cucinotto.

La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Interamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso/soggiorno
- Cucinotto
- Camera da letto
- Bagno

Per quanto riguarda le rifiniture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica;
- Porte interne tamburate in legno (letto) e in plastica (bagno);
- Porta d'ingresso su via Mazzini in alluminio e vetro;
- Porta secondaria su via Forno in legno e vetro con persiana in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile;

l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico – fognario.

È presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio non funzionante in quanto privo di caldaia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alla relazione di stima redatta dal Geom. Marco Dominici.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo. La liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, secondo le modalità di cui all'art. 560 cpc.

Attestazione prestazione energetica non fornita dal CTU.

**PREZZO BASE: € 12.316,50;**

**OFFERTA MINIMA: € 9.237,37;**

Ogni rilancio non potrà essere inferiore a € 500,00

Non risultano trascrizioni di sequestri civili e penali, e domande giudiziali diverse da quelle risultanti dalle visure ipo-catastali di cui all'art. 567 cpc. Tutte le attività di cui all'art. 571 ss cpc delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis, cpc verranno svolte presso il suo studio.

## **LOTTO 2:**

intera proprietà di appartamento sito a Monteporzio, via G. Mazzini n. 75, della superficie commerciale di 61,97 mq, posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- Foglio 14 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati) categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 euro;

l'unità immobiliare in oggetto è parte di un vecchio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio, tra Via Mazzini e Via Forno. La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano primo e vi si accede, tramite portone e scala condominiale, da via Mazzini, 75.

lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati probabilmente una ventina di anni orsono, necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato: Concessione edilizia n. 37/8 del 1979.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare due vani, con destinazione d'uso ripostiglio, Sono adibiti a cucina e camera da letto.

La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Interamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso;

- Pranzo;
- Cucinotto;
- N. 2 camere da letto;
- Bagno;
- Terrazzo ad uso esclusivo;

Per quanto riguarda le rifiniture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica;
- Porte interne tamburate in legno;
- Porta d'ingresso in legno;
- infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile;

l'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico – fognario e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori ghisa e caldaia in gas a metano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1979.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alla relazione di stima redatta dal Geom. Marco Dominici.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo. La liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, secondo le modalità di cui all'art. 560 cpc.

Attestazione prestazione energetica non fornita dal CTU.

**PREZZO BASE: € 23.244,52;**

**OFFERTA MINIMA: € 17.433,39;**

Ogni rilancio non potrà essere inferiore a € 500,00.

Non risultano trascrizioni di sequestri civili e penali, e domande giudiziali diverse da quelle risultanti dalle visure ipo-catastali di cui all'art. 567 cpc. Tutte le attività di cui all'art. 571 ss cpc delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis, cpc verranno svolte presso il suo studio.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

Il custode giudiziario è l'avv. Massimo Stolfa, con studio in Fano (PU) Via Garibaldi n. 59 - Tel. 0721/802542 - PEC [massimostolfa@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:massimostolfa@pec.ordineavvocatipesaro.it)

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima, depositata agli atti e meglio consultabile presso il sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti proporzionali sulle parti dell'edificio. In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU n. 380/01), 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 dare 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 ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate da debitore, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 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 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, nonché le competenze del professionista delegato nella misura prevista dalla legge, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo del 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 in quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e a spese della procedura.

\*\*\*

-

- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 13 del giorno precedente la vendita ( o dal venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio del Professionista delegato in Fano (PU), Via Degli Alavolini n.6, offerta di acquisto in bollo da 16,00 Euro in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessuna 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.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Tribunale di Pesaro Esecuzione Immobiliare n. 206/2021" che dovrà essere inserito nella busta medesima. Detta somma verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta deve essere **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni e deve contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge mentre 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. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare inserita nella busta. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza il certificato della CCIAA in corso di validità (ultimi 3 mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza (certificato camerale da cui risultino i poteri, o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri).

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo, purché nei limiti di un quarto;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc, e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato 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 cpc, comma II, 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;

-

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita**, mediante invio all'indirizzo pec del ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando il modulo precompilato reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel manuale "*utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il medesimo presentatore può fare pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima offerta le successive verranno 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 telematica deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere redatta mediante 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). 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.

Sul portale è disponibile Il “Manuale Utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e invio dell’offerta telematica.

L’offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN: IT70K0623024300000031049355 intestato a “Procedura Esecutiva Tribunale di Pesaro Esecuzione Immobiliare n. 206/2021” con la seguente causale: “versamento cauzione”, numero della procedura, data fissata per l’esame dell’offerta, nonché un “nick name o 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 di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenete l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell’offerta. Nell’offerta dovranno essere inseriti i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione - CRO) con cui si è provveduto al versamento della cauzione nonché il codice IBAN dell’offerente per la restituzione della medesima, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione. Detta somma verrà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.

Unitamente alla cauzione dovrà essere versata digitalmente, prima di concludere la presentazione dell’offerta, la somma di euro 16,00 a titolo di marca da bollo, pertanto prima di concludere la presentazione dell’offerta, il presentatore deve prima confermare l’offerta, che genererà l’hasch (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale. Nel caso in cui il presentatore non si avvalga dell’uso di una pec autorizzata dai gestori (PEC-ID), prima di confermare l’offerta, questa dovrà essere firmata digitalmente per poi procedere con la conferma e l’invio criptato della stessa al Ministero della Giustizia.

L’offerta deve essere **irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c. sino alla data dell’udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni e deve contenere i dati di cui all’art. 12 DM 32/2015:

-se l’offerente è una persona fisica, il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo pec del soggetto cui andrà intestato l’immobile** il quale dovrà partecipare tramite apposito portale on-line all’udienza fissata per la vendita (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 ed allegati copia documento di riconoscimento in corso di validità e



copia del codice fiscale, mentre 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

- l'indicazione del termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato (in mancanza di indicazione il termine per il saldo si intenderà di 120 giorni);

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).

Pertanto onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono irrevocabili ed una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle; le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo le attività richieste per il deposito dell'offerta non verranno concluse entro il termine fissato per la sua presentazione.

Ai sensi del riformato art. 571 cpc, comma II, inoltre l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.)

- **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Il giorno 20 marzo 2025 alle ore 9,00 per il LOTTO 1 e alle ore 11,30 per il LOTTO 2** presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte dei lotti ed alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le offerte verranno aperte dal delegato in presenza degli offerenti ed inserite, a cura del delegato, nella piattaforma telematica al fine di consentire agli offerenti in modalità telematica di venire a conoscenza delle altre offerte presentate. L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea (che dovrà comprendere e parlare la lingua italiana) potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autentica, salvo che il potere di rappresentanza risulti certificato dal Registro delle Imprese.

Per le offerte depositate in modalità telematica, il gestore della gara telematica, Astalegale.net, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo pec indicato dall'offerente nella busta telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*", risultare "on line".

Le buste presentate in 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 tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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 generale dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le 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.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Il professionista delegato procederà all'apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA.

Si precisa inoltre che:

- in caso di unica offerta presentata: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicata si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Professionista Delegato ritenga, a suo insindacabile giudizio, che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti cpc.

In caso di unica offerta, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- in presenza di più offerte presentate per il medesimo lotto: si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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.

Parteciperanno anche i soggetti che abbiano presentato una offerta inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ . Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. Più precisamente, la gara telematica sarà conclusa quando sarà trascorso il termine massimo di un minuto dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative, rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno visibili tramite il portale dei partecipanti presenti innanzi al delegato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta.

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato; 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; qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base nei limiti su indicati, il bene verrà aggiudicato in mancanza di istanze di assegnazione. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art 588 cpc.

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;

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di sé diritto all'acquisto.

Il delegato alle vendite procederà 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma cpc, l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del prezzo;
- c) A parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

L'offerta è inefficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore di oltre ¼ il prezzo base;

- Se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata.

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 dal 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.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

L'aggiudicatario entro il termine di 120 giorno dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo spese per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, con assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva Tribunale di Pesaro Esecuzione Immobiliare n. 206/2021" o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT70K0623024300000031049355

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante: entro il termine per il saldo del prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate all'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 e si applicherà l'art. 587 cpc.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15) oltre agli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; Tali importi verranno successivamente restituiti dalla procedura all'aggiudicatario.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

## PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti con

dizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con relativi allegati nel portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia, sui siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- Pubblicazione di breve estratto sul periodico di Astalegale.net spa "newspaper";
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;

per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per informazioni sulla custodia e modalità di visita il custode giudiziario è l'avvocato Massimo Stolfa, con studio in Fano (PU) Via Garibaldi n. 59 - Tel. 0721/802542 - PEC [massimostolfa@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:massimostolfa@pec.ordineavvocatipesaro.it); Le visite sono prenotabili collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Fano, lì 10.12.2024

Il delegato alle vendite  
Avv. Vincenzo Maione