

TRIBUNALE DI PESARO
Esecuzione Immobiliare n.60 /2024 R.E.

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

L'Avv. Simone De Marco, con Studio Legale in Fano (PU), Via Roma n.125/F, delegato nella procedura esecutiva in oggetto, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. E. Mosci in data 22 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.,

COMUNICA

che, in data **21 marzo 2025, alle ore 9,30 e seguenti**, presso il proprio Studio sito in Fano (PU), Via Roma n.125/F, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei seguenti immobili:

Lotto 1 - Intera Proprietà su: Appartamento, sito in Comune di Fano, Località Centinarola, via Brigata Messina n. 128, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 35, mappale 42, sub. 6, Cat. A/2, piani S1-T-1-2, classe 2, consistenza vani 7,5, r.c. € 697,22.

Prezzo base: Euro 323.000,00.

Offerta minima (art.571 c.p.c.): Euro 242.250,00.

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00.

Trattasi di appartamento posto al primo piano di una casa bifamiliare edificata negli anni sessanta (ante 1967), con annesso sottotetto e porzione di giardino al piano terra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per il tramite di una porzione di giardino risultante "esclusivo" solo nella dicitura catastale. L'appartamento risulta essere in ottime condizioni abitative, tenuto con cura, con nessuna palese condizione di insalubrità o deterioramento.

E' composto da un'ampia cucina abitabile, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno, oltre a due terrazze. Al piano sottotetto, il cui accesso avviene dall'interno dell'appartamento, è presente una soffitta allo stato grezzo, priva di intonaco.

L'appartamento è dotato di tutte le utenze ma, mentre il riscaldamento è autonomo, con propria caldaia e contatore, l'impianto elettrico risulta condiviso mediante un unico contatore con l'unità posta al piano sottostante. L'utenza elettrica è intestata al padre dell'esecutata. Completa la proprietà una porzione di giardino posto sul retro del fabbricato, che non trova delimitazione se non catastalmente, e il cui accesso avviene passando sullo scoperto dell'altra unità abitativa.

Il CTU Arch. Massimo Brigidi, nella perizia del 24.09.2024, riferisce che:

A) ACCERTAMENTI DI CORRISPONDENZA E/O CONFORMITÀ

La suddivisione in due unità abitative non torva riscontro in alcuna pratica edilizia.

Le planimetrie catastali sono state redatte in conformità allo stato di fatto ma non corrispondono alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Il CTU rileva, inoltre, che presso il Comune di Fano non è presente la licenza edilizia relativa al fabbricato oggetto di vendita, ma lo stesso evidenzia, tuttavia, che trattandosi di edificio costruito antecedentemente alla Legge n. 765/67, si possa ritenere che l'unità immobiliare sia tacitamente legittimata.

Risultano, invece, diverse pratiche edilizie, delle quali solo due perfezionate, e, in ogni caso, non perfettamente corrispondenti allo stato di fatto:

- L.E. n.674/1973 per ampliamento sul retro: negli anni successivi sono presenti nuove richieste edilizie nelle quali, tuttavia, il progetto del 1973 non risulta nelle tavole dello stato di fatto.

- L.E. n.570/1978 per ampliamento sul retro e suddivisione in due unità abitative con realizzazioni di scala esterna per nuova unità al primo piano – Annullata.
- L.E. n.926/1979: progetto pressoché identico a quello del 1978 – non autorizzato per mancanza distanza dei confini.
- L.E. n.82/1980: progetto pressoché simile a quello del 1978 e del 1979 ma senza richiedere la suddivisione in due unità - Autorizzato con prescrizioni (ottemperate).
- A.E. n.453/1989 realizzazione di una porta finestra - Autorizzato.

Rileva il CTU che l'ultima pratica edilizia che conferisce conformità all'immobile è la L.E. n.82/1980 che però risulta difforme dallo stato di fatto.

Si rimanda in ogni caso alla perizia redatta dal tecnico in cui vengono evidenziate tutte le difformità riscontrate dal CTU tra lo stato di fatto dei luoghi e le concessioni edilizie rilasciate.

B) ADEMPIMENTI PER LE CONFORMITÀ EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

Le difformità riscontrate dal CTU sono regolarizzabili mediante le seguenti pratiche:

1-Pratica edilizia in sanatoria per la suddivisione in due unità abitative con contestuale sanatoria per le difformità di diversa distribuzione interna e per lucernario sopra le scale.

2- Realizzazione, sullo scoperto fronte strada, dell'ambito parcheggi per due posti auto ai sensi del regime di salvaguardia tra PRG 2009 e PRG 2023.

3-Separazioni impianto elettrico e costituzione di nuova utenza.

4-Demolizione di porzione di tetto e rifacimento conforme alla L.E. 82/1980.

Per tali difformità regolarizzabili il CTU ha stimato un costo complessivo di € 50.700,00 (il cui dettaglio dei costi è evidenziato in perizia), di cui si è già tenuto conto nella stima degli immobili.

C) L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutata che vive con la figlia e il compagno.

Lotto 2 - Intera Proprietà su: autorimessa fronte strada con annesso ripostiglio e bagno sul retro e piccolo scoperto, siti in Comune di Fano, Località Centinarola, via Brigata Messina n. 111 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 46, mappale 593, sub. 1, Cat. C/6, piano T, classe 1, consistenza mq 113,00, r.c. € 437,70;

Prezzo base: Euro 83.000,00.

Offerta minima (art.571 c.p.c.): Euro 62.250,00.

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.500,00.

Trattasi di autorimessa con annesso bagno e ripostiglio di 132,40 mq. commerciali, cui si accede direttamente dalla pubblica strada, oltre a 41,15 mq. commerciali di scoperto, di cui 24 mq. fruibili.

Sul lato ovest dell'autorimessa vi è un corridoio da cui si può accedere al vano autorimessa e al vano bagno/ripostiglio.

L'immobile è dotato di corrente elettrica. Il CTU evidenzia una anomalia sul prospetto principale dell'autorimessa costituita dall'inglobamento, nel getto della cornice di copertura dell'immobile, del lampione di illuminazione pubblica. Essendo tale dettaglio non riscontrabile nelle tavole di progetto delle varie autorizzazioni edilizie, ed essendo l'immobile anteriore alla fornitura di pubblica illuminazione, per la frazione di Centinarola, negli anni sessanta, il CTU ritiene che tale anomalia non rifletta in negativo sull'immobile e che l'unico disagio possa essere ricondotto alla eventuale manutenzione del lampione da parte della P.A..

Il CTU rileva, inoltre, che presso il Comune di Fano non è presente la licenza edilizia relativa al fabbricato oggetto di vendita, ma lo stesso evidenzia, tuttavia, che trattandosi di edificio costruito antecedentemente alla Legge n. 765/67, si possa ritenere che l'unità immobiliare sia tacitamente legittimata. Risultano, tuttavia, diverse pratiche edilizie:

- P.E n.51/78;

- P.E. n.279/80;
- PE n.631/00.

Lo stato di fatto risulta non corrispondente a quello legittimato dalle pratiche edilizie.

Il fronte su strada dell'immobile non è conforme all'allineamento delle tavole di progetto, ovvero è allineato parallelo alla strada (coincidente con il confine del lotto) anziché essere a squadro delle pareti longitudinali dell'edificio. Di fatto il volume, che doveva essere quello di un rettangolo perfetto, è quello di un trapezio, e ciò determina un aumento di volume rispetto a quanto legittimato.

Valutata l'omogeneità costruttiva dell'immobile, la corrispondenza delle bucatore su quel fronte, la remota datazione di edificazione (anteriore al 1967), il CTU ritiene che ciò appartenga ad una variazione occorsa in fase di realizzazione e non una alterazione a posteriori, quindi non qualificabile come abuso edilizio. In ogni caso il tecnico rileva che tale difformità, essendo all'interno della percentuale massima di tolleranza (2%), di cui al DPR 380/01, non determina comunque un abuso edilizio ma solo l'obbligo di una ricognizione asseverata da parte di un tecnico abilitato che dimostri analiticamente quanto appena esposto.

Il CTU valuta il costo dell'asseverazione per la verifica della difformità volumetrica in € 500,00 (di tale costo si è già tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile).

Per ulteriori informazioni, la perizia (unitamente all'ordinanza di delega e al bando di vendita), cui si rimanda, è consultabile accedendo ai siti internet www.tribunaledipesaro.giustizia.it e www.astalegale.net.

Con provvedimento del 23.05.2024 il G.E. ha nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, **l'Avv. Gemma Pirro**, con Studio in Pesaro, Via O. Flacco n. 41, Telefono: 0721/580170 - E-mail: gemmapirro@studiolegalepirrorampino.com. Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

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.
- 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.
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura, ad eccezione di quelle non cancellabili per legge.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei

compensi spettanti, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al delegato incaricato, della registrazione, della trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

- Qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- E' possibile procedere a "mutuo contestuale" al decreto di trasferimento.

MODALITA' DELLA VENDITA

- Offerte presentate con modalità cartacea -

- Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo Studio dell'Avv. Simone De Marco, sito in Fano (PU), Via Roma n125/F.
- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e il cognome di chi depositerà materialmente la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà avere il contenuto che segue ed essere redatta secondo le seguenti modalità:

1) Indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, dello stato civile, e del recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Dovrà essere dichiarata la residenza ovvero dovrà essere eletto il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza dell'una e dell'altra indicazione, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Pesaro. Dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente.

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).

Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.

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 il giorno della vendita, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente per partecipare all'asta.

Nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta.

2) Indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

3) Indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, purché nei limiti di un quarto. Dovrà essere allegata all'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale di Pesaro Es. Immobiliare R.G. 60/2024**" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) Dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

5) Indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, 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). Si precisa che l'offerta verrà dichiarata

inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel bando e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità ivi stabilite.

6) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia.

7) Indicazione nella domanda: “**Es. Imm. n. 60/2024 R.E.**”.

8) Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul “prezzo valore” e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).

9) Qualora l'offerente, 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.

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

Si segnala altresì che:

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 più offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 nel bando di vendita. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la 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 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.

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base.

L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo fissato per la vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita.

Tutte le attività a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio Studio sito in Fano, Via Roma n.125/F.

Qualora, nel procedimento di espropriazione, sia presente un creditore fondiario, a quest'ultimo dovrà essere pagato, direttamente dall'aggiudicatario, ex art. 41 T.U.B., previo accordo con il Delegato, quanto richiesto dal creditore Fondiario nella precisazione del credito presentata, entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, con applicazione univoca dell'art. 2855 c.c.; la eventuale differenza, nonché le spese, verranno pagati dall'aggiudicatario, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili al Delegato.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

E' possibile procedere a "mutuo contestuale" al decreto di trasferimento.

- Offerte presentate con modalità telematica -

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

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società Astalegale.net.

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.

1) 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@giustiziacert.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.

N.B. – il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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

3) 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.

4) 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.

5) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura: **CODICE IBAN: IT 39 G 08519 24306 000000710274**, 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. In considerazione dei tempi bancari necessari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico qualche giorno prima rispetto al termine ultimo fissato 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.

6) L'offerente deve provvedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo le seguenti modalità:

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, allegando permesso di soggiorno in caso di soggetto extra UE.

B) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

C) Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.

D) 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.

E) Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

F) Se l'offerente è diverso dal presentatore dell'offerta, copia della procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore di quest'ultimo dall'offerente.

G) L'indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

H) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, purché nei limiti di un quarto, 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.

I) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

L) 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 bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel bando di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già fatta pervenire altra nella stessa gara).

M) Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).

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

- Svolgimento della Gara -

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 cartacea deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

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 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 Delegato sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente bando 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. Nel caso in cui non si possa individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Delegato 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.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente bando, l'ordinanza di delega del G.E. e la perizia di stima potranno essere consultati sul Portale delle vendite pubbliche, istituito presso il Ministero della Giustizia, nonché sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.it, www.asteimmobili.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

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.

Fano, li 18.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Simone De Marco