

# TRIBUNALE DI PESARO

N. 55/2024 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

## BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA TELEMATICA

La dott.ssa Sara Ciarloni, con Studio in Fano (PU), Via Roma n. 152, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2024 R.G.E., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 07 novembre 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 presso il proprio Studio sito in Fano (PU), Via Roma n. 152, il giorno **GIOVEDI' 17 APRILE 2025** alle **ore 11.30**, procederà all'esame delle offerte in busta chiusa ai sensi dell'art. 571 c.p.c., delle offerte telematiche secondo le modalità sotto riportate e alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili **siti in Lucrezia di Cartoceto (PU)**:

### LOTTO 1 - PIENA PROPRIETÀ su:

- **APPARTAMENTO** in Via Flaminia n. 146, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cartoceto al **Foglio 22, mappale 408, sub 6**, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, superficie catastale 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 307,29;

- **AUTORIMESSA** in Via Flaminia n. 146, Piano seminterrato, censito al catasto fabbricati del Comune di Cartoceto al **Foglio 22, mappale 408, sub 10**, categoria C/6, classe 2, Mq. 26,00, superficie catastale 28 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 67,14.

Trattasi di appartamento posto al piano primo del Fabbricato residenziale realizzato nell'anno 2007 che fa angolo tra Via Flaminia 146 e Via San Paolo nel centro di Lucrezia di Cartoceto, costituito da un ufficio al piano 1° oggetto del lotto 2 e da un negozio al piano terra non oggetto di procedura esecutiva.

All'appartamento al piano primo si accede da Via Flaminia n. 146 tramite una scala esterna in c.a. in comune all'ufficio al piano primo sub. 26. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura di 24,77 mq, disimpegno zona notte 2,80 mq, camera grande di 14,00 mq, camera piccola di 9,10 mq, bagno di 5,02 mq e terrazzo sul retro di 11,02 mq.

Superficie commerciale complessiva LOTTO 1: 86,31 mq.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dagli inquilini in forza di Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data anteriore al pignoramento e per il quale è stata già comunicata formale disdetta (scadenza 30/06/2025).

Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione pari al 10% per assenza di garanzia per vizi occulti.

<b>PREZZO BASE:</b>	<b>Euro 100.000,00</b>
<b>Prezzo inferiore di un quarto:</b>	<b>Euro 75.000,00</b>
<b>Rilancio:</b>	<b>Euro 1.500,00</b>

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato il Lotto 1:

- Permesso di costruire n.44 del 11-11-2006 - Pratica 39/2006
- Permesso di costruire n.71 del 17-11-2007 - Pratica 63/2007
- D.I.A. – Pratica 1565 – prot. 12042 del 10-12-2008
- S.C.I.A. – Pratica 27 – prot. 485 del 17-01-2011
- S.C.I.A. – Pratica 120 – prot. 10235 del 26-10-2011
- AGIBILITA' prot. 11676 del 05-12-2011

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito.

### LOTTO 2 - PIENA PROPRIETÀ su:

- **UFFICIO** in Via Flaminia n. 148 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cartoceto al **Foglio 22, mappale 408, sub 26**, piano 1, categoria A/10, classe U, vani 3.5, superficie catastale 69 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 786,31;

- **POSTO AUTO** in Via Flaminia n. 146, piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto al **Foglio 22, mappale 408, sub 13**, categoria C/6, classe 2, Mq.13,00, superficie catastale 13m<sup>2</sup>, rendita catastale

Euro 33,57.

L'ufficio al piano 1° e il posto auto fanno parte di un fabbricato residenziale realizzato nell'anno 2007 che fa angolo tra Via Flaminia 146 e Via San Paolo nel centro di Lucrezia di Cartoceto, costituito anche da un appartamento al piano 1° oggetto del lotto 1 e al piano terra da un negozio non oggetto della procedura di esecuzione immobiliare. All'ufficio si accede da Via Flaminia n. 148 tramite una scala esterna in c.a. in comune all'appartamento al piano primo sub. 6; è composto da n. 3 stanze di 24,77 mq, 14,00 mq e 9,00 mq, da un disimpegno di 3,96 mq, bagno 4,74 mq e terrazzo sul retro di 7,47 mq.

Superficie commerciale complessiva LOTTO 2: 75,14 mq.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'inquilina in forza di Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo registrato in data anteriore al pignoramento e per il quale è stata già comunicata formale disdetta (scadenza 14/02/2026).

Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione pari al 10% per assenza di garanzia per vizi occulti.

<b>PREZZO BASE:</b>	<b>Euro 90.000,00</b>
<b>Prezzo inferiore di un quarto:</b>	<b>Euro 67.500,00</b>
<b>Rilancio:</b>	<b>Euro 1.500,00</b>

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato il Lotto 2:

- Permesso di costruire n.44 del 11-11-2006 -Pratica 39/2006
- Permesso di costruire n.71 del 17-11-2007 – Pratica 63/2007
- D.I.A. – Pratica 1565 – prot. 12042 del 10-12-2008
- S.C.I.A. –Pratica 27 – prot. 485 del 17-01-2011
- S.C.I.A. –Pratica 120 – prot. 10235 del 26-10-2011
- AGIBILITA' prot. 11676 del 05-12-2011 per i due appartamenti al piano 1°
- Permesso di costruire 17 del 13-05-2013 con pratica Suap n.2013 /116/E061/CA (per variazione da appartamento a centro estetico
- AGIBILITA' centro estetico del 23-07-2013 (Pratica 17 /2013)
- Permesso di costruire 07/14 del 24-02-2014 con pratica Suap n.2014 /038/E008/CA(per variazione da centro estetico ad ufficio ).

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito.

Nel complesso gli immobili sia del LOTTO 1 che del LOTTO 2 presentano un aspetto accurato e si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione; tutte le componenti edilizie degli immobili sono giudicati in buono stato di manutenzione dal CTU incaricato Ing. Alipio Fulvi come indicato nella sua relazione di stima alla quale si rinvia per ogni chiarimento e precisazione.

Con riferimento alla conformità edilizia e urbanistica, sismica e catastale degli immobili pignorati per entrambi i lotti il Perito non ha riscontrato alcuna criticità.

Il CTU segnala inoltre che non c'è un condominio costituito. Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp. att. codice civile.

Qualora vi sia necessità di procedere con la liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà inoltrare al custode apposita istanza per avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, entro il termine per il saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc così come modificato dalla Legge 8/2020. In questo caso tutte le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

Si avverte che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per ogni informazione integrativa sui beni rispetto a quanto sopra riportato.

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

**Con Decreto del G.E. del 04/06/2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Avv. Emanuela Perrotta con Studio in Pesaro (PU) via Branca n. 22, che ha a sua volta nominato, quale ausiliario per il compimento di tutte le operazioni di custodia relative all'esecuzione 55/2024, l'Avv. Laura Radicchi - telefono: 0721/65005 – Email: [lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it); [custodieimmob@gmail.com](mailto:custodieimmob@gmail.com). Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai**

recapiti sopra indicati o tramite il 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.
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità 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. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 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, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

##### **OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00) e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato sito in Fano (PU), via Roma n. 152.**

Deve essere presentata una domanda separata per ogni lotto.

**Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**

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

##### **Contenuto dell'offerta cartacea**

1. La domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 con indicazione del prezzo offerto e del relativo lotto.
2. Se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge che dovrà essere presente in sede di asta (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 (provvedimento di autorizzazione da allegare all'offerta).
3. se l'offerente è una **ditta individuale**, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una **società**, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda.
4. Per gli **stranieri extracomunitari e comunitari** è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno

valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.

5. I **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta.
6. La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**.
7. **Indicazione della somma offerta** che può essere anche inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto.
8. 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 si intenderà di giorni 120). **Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.**
9. L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 C.P.C.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.
10. **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

All'offerta, nella medesima busta, dovrà essere allegata: **copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente** in corso di validità nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PESARO ES. IMM. N. 55/2024"** in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

#### **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 ed 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.

**Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale *<http://venditepubbliche.giustizia.it>*.

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.

- L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- 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.
- 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.
- Il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura; **IBAN: IT81 1085 1924 3030 0000 0710 394 - Banca di Credito Cooperativo di Fano**; con la seguente causale: numero della procedura, data vendita, numero del lotto, 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. 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.
- 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 (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**

1. 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (provvedimento di autorizzazione da allegare all'offerta).
2. se l'offerente è una **ditta individuale**, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
3. se l'offerente è una **società**, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda
4. Per gli **stranieri extracomunitari e comunitari** è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
5. L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 C.P.C.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.
6. L'indicazione 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 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.
8. La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**.
9. **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia**.
10. 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).

**Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).**

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

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in forma cartacea deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA.

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 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 Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA, 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.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di SESSANTA SECONDI.

Si segnala altresì che:

#### In caso di unica offerta

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- nel corso del primo esperimento di vendita - ove il delegato in presenza di specifiche circostanze ritenga di conseguire un prezzo maggiore si procederà a nuova vendita alle stesse condizioni (senza incanto e stesso prezzo base) anche in presenza di istanze di assegnazione; - In mancanza delle circostanze di cui sopra e in presenza di istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato istanza di assegnazione; - In mancanza delle circostanze di cui sopra e di istanze di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- nel corso degli esperimenti di vendita successivi - in presenza di istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato istanza di assegnazione; - in mancanza di istanze di assegnazione il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

- In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti che avrà come prezzo base l'offerta più alta con la modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.
- Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:
  - Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
  - a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e, in subordine, l'offerta cui è allegata la cauzione di maggior entità.
- 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.
- Ciascun offerente avrà UN MINUTO di tempo, a decorrere dall'offerta precedente, per effettuare il rilancio minimo precedentemente indicato.
- Per la vendita telematica il gestore della gara telematica (astalegale.net) allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche ed i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad euro 1.500,00 sia per il lotto n° 1 che per il lotto n° 2.
- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo e non si possa individuare l'offerta migliore come sopra indicato, 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.
- Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, in caso mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o la più vantaggiosa sia pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), il bene, ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. almeno pari al prezzo base, verrà assegnato al creditore istante; in mancanza verrà aggiudicato al miglior offerente.

#### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

- L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese dell'attività del professionista poste a suo carico a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, somme che il delegato gli comunicherà entro 20 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato. Entro il medesimo termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Ai fini dell'art. 1193 C.C., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- 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, ex art. 585 comma terzo c.p.c., 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.
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene; 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.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art 579 comma 3° c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare al delegato le generalità del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, cui intestare l'immobile, entro e non oltre tre giorni successivi alla vendita depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. avverrà a spese della procedura.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;
- **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **Tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Fano (PU) Via Roma n. 152.**

**PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (invio perizia di competenza del perito stesso); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile almeno 45 giorni prima 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 alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.**

Il professionista delegato alla vendita  
Dott.ssa Sara Ciarloni

