

TRIBUNALE DI PESARO

N. 181/2020 a cui è stata riunita la n. 16/2023 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L' Avv. Cristiana Benelli, con studio in Pesaro, Via Bonamini 25, delegato nella procedura di vendita in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice Dott. Lorenzo Pini, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal Giudice 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 il giorno 9 Aprile 2025 alle ore 10,30, nel proprio studio in Via Bonamini 25- Pesaro (PU), procederà alla valutazione delle offerte che perverranno secondo le modalità esposte nel prosieguo, ed in caso di regolarità delle stesse procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili e terreni:

Lotto 1: Intera proprietà appezzamento di terreno, sito in Comune di Mombaroccio ubicato alla Via Antonio Romagnoli con superficie catastale complessiva pari a 30.435m², composto da n° 11 particelle così identificate al catasto terreni: Foglio 24, Particelle 545, 135, 1129, 1178, 1181, 1185, 1168, 1165, 1166, 502, 1332;

Prezzo base: Euro 46.000,00=
Prezzo inferiore di un quarto: Euro 34.500,00=
Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00=

Lotto 2: Intera proprietà appezzamento di terreno sito in Comune di Mombaroccio ubicato alla Via Pontaccio, con superficie catastale complessiva pari a 31.301 m², composto da n° 18 particelle così identificate al catasto terreni: Foglio 24, Particelle 28, 29, 531, 529, 56, 530, 532, 55, 149, 150, 146, 147, 1135, 1136, 142, 143, 144, 1133;

Prezzo base: Euro 16.000,00=
Prezzo inferiore di un quarto: Euro 12.000,00=
Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 500,00=

Lotto 3: Intera proprietà di unità immobiliare sita in Comune di Mombaroccio PU alla via Antonio Romagnoli 7, per la quota di 1/1, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune: Foglio 24, Particella 1333, Subalterno 1, cat. A/4, rc. € 177,14.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso a opificio per l'imbottigliamento di acqua minerale, edificata su suolo della complessiva superficie catastale di mq 1.462,00 (tra area coperta dal fabbricato stesso e pertinenziale area scoperta ad esso circostante).

Prezzo base: Euro 337.000,00=
Prezzo inferiore di un quarto: Euro 253.000,00=
Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00=

Ove ne ricorrano i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1 e DEL LOTTO 2

Come rappresentato dal CTU Ing. Antonello Fossi nella sua perizia datata 4.10.2023, relativa all'esecuzione n. 16/2023 riunita alla 181/2020 il compendio oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare si sostanzia nella piena proprietà di n° 29 unità immobiliari site in Comune di Mombaroccio Pu, ovvero complessivamente in due appezzamenti di terreno ubicati rispettivamente alla via Antonio Romagnoli e alla via Pontaccio, come identificate in perizia.

I terreni siti in Comune di Mombaroccio PU, hanno superficie catastale complessiva pari a 61.736 m², Reddito Dominicale complessivo pari a Euro 150,96 e Reddito Agrario complessivo pari a Euro 142,42.

I terreni in oggetto sono stati suddivisi in due lotti aventi superficie catastale rispettivamente pari a 30.435 m² e 31.301 m².

Il lotto n° 1 ha una superficie pari a 30.435 m² mediamente pendenzata che si estende sui due lati della Strada Provinciale n° 32 fino alla via Panoramica a ridosso del cimitero comunale.

Al suo interno è presente l'installazione di una serie di pannelli fotovoltaici probabilmente asserviti al compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva R.G.E. N° 181/2000 con il quale confina. Il lotto n° 2 pari a 31.301 m². ha una superficie fortemente pendenzata con presenza di fitta vegetazione ed è costeggiato dalla via Pontaccio. Alla sua base è presente una fonte d'acqua come indicato in perizia. La loro ubicazione rispetto alle vie principali di comunicazione risulta alquanto favorevole vista la prossimità alla Strada Provinciale 32, quale arteria principale di collegamento con la città di Pesaro. Il Ctu evidenzia che sulla particella n. 149, facente parte del Lotto 2, è presente un capanno il cui valore non incide sul valore del lotto 2 come indicato nell'integrazione alla perizia a cui ci si riporta.

Per ogni altro aspetto si rimanda integralmente alla perizia dell'Ing Antonello Fossi datata 4.10.2023 e ai chiarimenti da farsi parte integrante depositati in data 6.2.2024

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 3

Trattasi di unità immobiliare sita in Comune di Mombaroccio PU alla via Antonio Romagnoli 7 (Strada Provinciale 32), con destinazione d'uso a opificio per l'imbottigliamento di acqua minerale.

L'opificio è stato realizzato nella sua attuale conformazione con Permesso di Costruire n° 14 del 10.10.2011 all'interno di un fabbricato rurale a due piani fuori terra costruito ante 1967 e completamente ristrutturato con Permesso di Costruire n° 15 del 26.05.2008.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura portante di pietra e mattoni e in conglomerato cementizio armato con intelaiatura di travi e pilastri e tamponamenti esterni in muratura di pietra e mattoni, dello spessore non inferiore a cm 55.

Il solaio di orizzontamento del piano primo è in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è del tipo a due falde, realizzato con struttura lignea sostenuta da capriate in acciaio con soprastante guaina bituminosa impermeabilizzante e manto finale in coppi.

La finitura esterna delle facciate è caratterizzata da muratura mista di pietra e mattoni faccia a vista su tre lati e da intonaco civile sul retro prospetto, il tutto con ottimo livello di conservazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero come indicato in perizia.

Il CTU incaricato Dott. Ing. Antonello Fossi, nella perizia datata 24.6.2022 e 6.7.2022 (a cui ci si riporta per ogni chiarimento e precisazione) rileva che: il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare si sostanzia nella piena proprietà di n° 1 unità immobiliare sita in Comune di Mombaroccio PU alla via Antonio Romagnoli 7 (Strada Provinciale 32), con destinazione d'uso a opificio per l'imbottigliamento di acqua minerale.

La sua ubicazione rispetto alle vie principali di comunicazione risulta senz'altro ottima, in quanto confinante con la Strada Provinciale 32, quale arteria principale di collegamento con la città di Pesaro. Inoltre, l'insediamento di che trattasi si trova in una posizione isolata a poca distanza dal centro cittadino di Mombaroccio. L'opificio è stato realizzato nella sua attuale conformazione con Permesso di Costruire n° 14 del 10.10.2011 all'interno di un fabbricato rurale a due piani fuori terra costruito ante 1967 e completamente ristrutturato con Permesso di Costruire n° 15 del 26.05.2008.

La valutazione della regolarità edilizia urbanistica dell'unità immobiliare facente parte del compendio in esame ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n° 47 è stata effettuata mediante accesso alla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico e Urbanistica del Comune di Montelabbate.

L'accesso ha permesso di constatare la presenza delle seguenti pratiche edilizie succedutesi nel tempo riguardanti l'immobile in oggetto, che rappresentano lo stato legittimato alla data odierna (cfr.: Allegato n° 4) vedi perizia: "Concessione Edilizia" n° 13 del 28.07.1998; "Permesso di Costruire" n° 15 del 26.05.2008; "Denuncia Inizio Attività" n° 18 del 28.04.2010; "Denuncia Inizio Attività" n° 36 del 22.09.2010; "Permesso di Costruire" n° 14 del 10.10.2011; "Segnalazione Certificata Inizio Attività" n° 29 del 08.05.2012; "Segnalazione Certificata Inizio Attività" n° 65 del 21.11.2013; Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792. Alla data odierna non risulta ancora rilasciata dal Comune di Mombaroccio la prescritta Autorizzazione di Agibilità a valere per tutto il complesso edilizio. Il confronto tra lo stato legittimato risultante dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, nella fattispecie le Tavole A1 e A2 allegate al Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792 (cfr.: Allegato n° 4) e la situazione reale degli immobili riscontrata in sede di sopralluogo non ha evidenziato alcuna difformità dalle previsioni progettuali ivi assentite. Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile nella relativa planimetria catastale in atti (cfr.: Allegato n° 6), si rileva che questa riporta la situazione assentita con la Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 65 del 21.11.2013 e pertanto non tiene conto delle modifiche assentite e apportate con il Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792.

Nella fattispecie, in essa non è riportato il nuovo portico a struttura lignea realizzato sul retrospetto e l'eliminazione della parete divisoria tra l'ingresso e l'ufficio ubicati al piano primo del corpo di fabbrica piccolo. Pertanto la rappresentazione catastale necessita di essere aggiornata alla situazione attuale e tale aggiornamento costituirà fase propedeutica alla richiesta di rilascio del necessario Certificato di Agibilità da parte del Comune di Mombaroccio che come già detto non è stata ancora istruita alla data attuale. L'immobile risulta libero e senza alcun contratto di locazione in essere. **Per ogni altro aspetto si**

rimanda integralmente alla perizia dell'Ing Antonello Fossi del 24.1.2022 e alle osservazioni del 6.7.2022.

Dati e notizie del Custode

Con Ordinanza del 17.12.2020 il G.E. ha nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Matteo Carboni con studio in Pesaro, in Via Porta Rimini 5.

Per informazioni riguardanti la Custodia contattare i seguenti recapiti: 0721/64126 - matteocarboni374@gmail.com.

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta contattando il custode ai recapiti suddetti o per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- I beni costituenti i lotti sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima depositata in atti, redatta dal CTU Ing. Antonello Fossi, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- 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*) 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;
- 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;
- 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;

Modalità della vendita:

offerte consegnate al delegato – MODALITA' CARTACEA:

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, (dal lunedì al venerdì) 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. Cristiana Benelli, Via Bonamini 25, previo appuntamento con lo stesso.**
- **sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche 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. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:**

Contenuto dell'offerta cartacea

1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e **un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 181/2020" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione;**

- 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 dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
 - 3) 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).
 - 4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
 - 5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - 6) **L'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;**
 - 7) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - 8) 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.
 - 9) 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.**
 - 10) **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;**
 - 11) qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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.
 - 12) nella busta dovranno essere inseriti **copia del documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**
- 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 dell'offerta dal lunedì al venerdì e comunque entro le ore 13.00 (tredici) del giorno non festivo immediatamente precedente all'esperimento della vendita(precisando che se la vendita è fissata nella giornata di lunedì l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13.00 del venerdì precedente, purchè non festivo) mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustizia-cert.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 IBAN IT68Z088261330600000117270, con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché "un nome di fantasia".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del giorno antecedente alla vendita).

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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

Contenuto dell'Offerta Telematica:

- a) se l'offerente è **una persona fisica**, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,
- b) Se l'offerente è **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, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 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) L'indicazione **del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- f) 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.
- g) La dichiarazione **che l'offerta è irrevocabile**;
- h) L'indicazione **del termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120). Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c 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, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita. 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 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.

Almeno trenta minuti 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. 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, nel giorno della vendita, procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 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 nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal 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 maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via 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.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 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 ed al prezzo base;
- l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita salvo che lo stesso non si presenti in Aula, senza documentato e giustificato motivo; in tale caso un decimo della cauzione verrà acquisita dalla procedura esecutiva;
- tutte le attività a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo recapito in Pesaro, Via Bonamini 25 ;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota ripilogativa 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, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso 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 5 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 mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.

-La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva

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 e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (*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 del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro, lì 04.2.2025

Il Delegato
Avv. Cristiana Benelli

