

TRIBUNALE DI PESARO
Procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 2/2021

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'Avv. Enrico Ruzziconi, con Studio in Pesaro (PU), piazzale degli Innocenti n. 7/A, nominato liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio ex legge n. 3/2012 e s.m.i. come da decreto del Giudice, dott. Lorenzo Pini, emesso in data 02/02//2021,

COMUNICA

che nei locali dell'Associazione di Notai in Pesaro per i protesti e le esecuzioni, via Giuseppe Giusti n. 6, Pesaro (PU), in data 09 APRILE 2025, alle ore 12:00, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, del seguente immobile:

LOTTO 1

Intera Proprietà su:

Negoziato sito in Pesaro (PU), via Goffredo Mameli n. 74, piano T, superficie commerciale 117,00 mq, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 20, particella 2716, sub 10, categoria C/1, classe 8, consistenza 112 mq, rendita catastale Euro 4.199,41.

Prezzo base:

Prezzo inferiore di un quarto:

Offerta minima in aumento in caso di gara:

<u>Euro</u>	<u>77.415,00</u>
<u>Euro</u>	<u>58.062,00</u>
<u>Euro</u>	<u>2.000,00</u>

Ove ne ricorreranno i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta a IVA.

Come risulta dalla relazione di stima del C.T.U., ing. Giustino Forlani, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le caratteristiche tecniche dell'immobile, trattasi di negozio posto al piano terra all'interno del centro commerciale Benelli in buono stato d'uso recentemente ristrutturato (precisamente, nel 2013).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 547/81, intestata a Impresa Palazzetti, agibilità del 14/10/1983.

DIA N. 1269/2008, per lavori di modifiche interne, rilasciata il 30/10/2008.

SCIA N. 260/2013, per lavori di modifiche interne, rilasciata il 02/08/2013

N. 410/2013, per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 30/10/2013.

SCIA N. 445/2013, rilasciata il 28/11/2013.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

Dati e notizie per le visite degli immobili e terreni

Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare lo scrivente Liquidatore tramite PEC avv.enrico.ruzziconi@pec.giuffre.it, e-mail avv.ruzziconi@gmail.com o al seguente numero telefonico: 0721 1705994.

Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dei beni in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta.

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 nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio ai sensi della legge n. 3/2012 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 dei beni

venduti, 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 nelle perizie 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 stipula dell'atto di compravendita;
- i beni vengono venduti liberi 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;
- in presenza di spese condominiali insolute, saranno a carico dell'aggiudicatario solamente quelle di pertinenza dell'anno di aggiudicazione e dell'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 del sottoscritto Liquidatore sito in Pesaro (PU), piazzale Innocenti n. 7/A.

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e di tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome dello scrivente Liquidatore 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 la presenta.

La domanda di partecipazione, in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:

- 1) 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 e 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);
- 2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi il giorno della vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza);
- 3) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 4) se l'offerente è una società, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- 5) l'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- 6) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;**
- 7) **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);
- 8) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 9) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- 10) 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;
- 11) nella domanda dovrà essere indicato: "Proc. Liquidaz. Patrimonio n. 2/2021";

Nella busta dovranno essere inseriti anche: copia documento di identità e codice fiscale dell'offerente nonché **n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Pesaro - Proc. Liquidaz. Patrimonio n. 2/2021" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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 utilizzando esclusivamente 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 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 e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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.

Sul portale è disponibile il *"Manuale Utente"* contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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;
- 2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 3) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 4) 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 risultino l'iscrizione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- 5) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 6) 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;
- 7) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 8) 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).

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: IT36E0899513300040000092653**, con la seguente causale: **numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto 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.

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.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tutte le attività connesse alla vendita degli immobili e dei terreni saranno effettuate dal sottoscritto Liquidatore.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modalità cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al sottoscritto Liquidatore nel luogo fisico ove si svolge la vendita (Associazione di Notai in Pesaro per i protesti e le esecuzioni, via Giuseppe Giusti n. 6 - Pesaro).

L'offerente che ha formulato l'offerta in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura notarile autenticata.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti allo scrivente Liquidatore deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Le offerte saranno aperte alla presenza del sottoscritto e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti interessati a partecipare alla 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 Liquidatore.

Ove il Liquidatore non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà tempestivamente agli offerenti presenti in aula nonché agli offerenti e agli interessati che si sono registrati per assistere alle operazioni di vendita (in questo secondo caso, tramite messaggistica del portale) indicando il nuovo orario previsto, dandone altresì atto nel verbale di vendita.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal Liquidatore alle vendite non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al 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.

Il Liquidatore, nel giorno della vendita, A PARTIRE DALLE ORE 10:30, procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il sottoscritto 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 dei soggetti presenti nonché degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile o il terreno a un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide (anche in presenza di un'offerta inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base)

Il Liquidatore procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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.

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 dei beni che, tempestivamente, saranno comunicate dal Liquidatore a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato ("offerta minima in aumento in caso di gara").

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

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.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Liquidatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, nell'individuazione della quale si procederà come segue:

- 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;
- a parità di termine, sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta presentata per prima in base alle risultanze cartacee e telematiche acquisite.

Poiché l'offerta è irrevocabile, 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 si tratti di offerente in via telematica.

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

Il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

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, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno dell'esperimento della vendita; se non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita.

In ogni caso, la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

L'offerta è inefficace se:

- perviene oltre il termine stabilito;
- il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

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

La proprietà degli immobili e dei terreni verrà trasferita mediante atto di compravendita da stipularsi presso un Notaio individuato dall'acquirente.

Le spese inerenti alla compravendita, incluse quelle notarili e gli oneri fiscali, saranno interamente poste a carico dell'acquirente, fatta esclusivamente eccezione per gli oneri di cancellazione dei gravami e delle trascrizioni pregiudizievoli esistenti.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire all'atto della compravendita, da stipularsi entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Trib. Pesaro - Proc. Liquidaz. Patrimonio n. 2/2021".

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile/terreno oggetto di vendita. In tal caso, dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto mutuante; entro il termine previsto per il saldo del prezzo, le somme verranno versate direttamente dall'istituto sul conto corrente della procedura.

In caso di:

- rifiuto all'acquisto; o
- inadempimento, anche parziale;

l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c.

Pubblicità delle Vendite

Della vendita verrà 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, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di breve annuncio nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima; - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove si trovano i beni, 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. "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro, 11 febbraio 2025

Il Liquidatore
Avv. Enrico Ruzziconi

