

TRIBUNALE DI PESARO

N. 142/23 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Lucia Cinquepalmi con Studio in Pesaro, delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 27 giugno 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 nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **6 MAGGIO 2025** alle **ore 9:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – Intera e piena proprietà su fabbricato produttivo, formato da due u.i. catastali con cabina elettrica in muratura, scoperto di pertinenza e adiacente e contiguo appezzamento di terreno di fatto in parte annesso allo scoperto del fabbricato e in parte ancora destinato ad uso agricolo. siti in Comune di Fano (PU), loc. Falcinetto, snc. e distinti al:

Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 114 mappale 159 Cat. D/7, piani T, Rendita € 4193,63; foglio 114 mappale 211 Cat. D/1 piani T-1, Rendita € 1755,95;

Catasto Terreni di detto Comune al foglio 114, part. 212, qualità: Seminativo 2, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 1,00, superficie mq 168; foglio 114, part. 396 qualità: incolto; superficie mq 349; foglio 114, part. 433 (ex 397), qualità: incolto, superficie mq 3231;

oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 211.500,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 158.625,00

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 4.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Alessandro Capozzi nella perizia depositata in data 15 giugno 2024 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di immobile per esigenze industriali composto da locali produttivi, accessori e pertinenze dotati di area scoperta esclusiva composto da numerosi blocchi caratterizzati da strutture e tipologie costruttive differenti così descritti nell'elaborato peritale: “- **Edificio “H”**: si tratta di uno dei blocchi principali a destinazione produttiva. E' caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, copertura a volta in latero-cemento con catene metalliche all'imposta. I tamponamenti esterni sono in muratura, in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo intonacati e ancora solo tinteggiati; all'interno sono presenti controsoffitti per la quasi totalità dell'estensione, i pavimenti sono in parte del tipo industriale in calcestruzzo e in parte in gres; i serramenti sono di varie tipologie: portoni in ferro, infissi in alluminio, porte interne in legno, ecc. Presenti altresì pareti interne in cartongesso, pareti attrezzate, oltre a tramezzi in muratura; una porzione è soppalcata con elementi prefabbricati e tavoloni, da ritenere provvisorio e non legittimo dal punto di vista urbanistico. Lo stato di conservazione generale è vetusto, ma sufficiente, fatto salvo per la presenza di numerosi punti localizzati di infiltrazione dalla copertura che, al momento dei sopralluoghi, poteva essere ritenuta ancora di entità moderata- **Edificio “J”**: si tratta di un blocco a destinazione uffici in muratura portante e copertura piana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i tramezzi interni in muratura intonacati e tinteggiati e in cartongesso. I serramenti sono (prevalentemente) in legno, i pavimenti in gres. Il blocco è diviso in due parti rispettivamente nella disponibilità dell'esecutato composto da: bussola di ingresso principale e due locali in sequenza e di un inquilino comprendente: un ampio ufficio, un disimpegno, un locale ripostiglio e una zona servizi (lavandino, doccia, n°2 wc). Lo stato delle finiture è datato e le dimensioni degli spazi non rispondenti agli standard attuali. Presenti lievi tracce di infiltrazioni localizzate. Stato di conservazione generale precario e necessitante di riqualificazione. **Edificio “A”**: si tratta dell'ultima porzione dei blocchi principali a destinazione produttiva. E' caratterizzato da una struttura portante verticale in calcestruzzo armato, copertura a capriate in carpenteria metallica con manto di copertura in lastre ondulate in materiale contenente

amianto. I tamponamenti esterni sono in muratura, in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo intonacati e ancora solo tinteggiati; all'interno sono presenti controsoffitti per la totalità dell'estensione, i pavimenti sono in parte del tipo industriale in calcestruzzo e in parte in gres; i serramenti sono di varie tipologie: portoni in ferro, infissi in alluminio, porte interne in legno, ecc. Presenti altresì pareti interne in muratura, in cartongesso e pareti attrezzate. Lo stato di conservazione generale è vetusto, ma sufficiente, fatto salvo per la presenza di punti localizzati di infiltrazione dalla copertura, che, al momento dei sopralluoghi, poteva essere ritenuta ancora di entità moderata, nonché la presenza di lastre di copertura in materiale contenente amianto. - **Edificio "B"**: si tratta della porzione adiacente al c.d. "Edificio A" e limitrofo altresì all'"Edificio H": si tratta di un fabbricato con la copertura collassata (era a struttura metallica) così come gli elementi verticali. Ad oggi permangono solo parti di tamponamenti perimetrali in muratura, a tratti in condizioni estremamente precarie e a rischio di ulteriori crolli.- **Edificio "I"**: si tratta, dal punto di vista strutturale, di due porzioni indipendenti di cui una a struttura portante in carpenteria metallica e l'altra, più vicina al blocco ufficio ("Edificio J"), in muratura portante. Il tutto si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con portone con serranda avvolgibile metallica, tamponamenti in muratura, in parte intonacati e tinteggiati e in parte privi di finiture. - **Edificio "E"**: si tratta di un blocco caratterizzato da struttura portante in carpenteria metallica, tamponamenti perimetrali (ove superstiti) in muratura: una parte del fabbricato risulta infatti collassato, mentre la parte lato via Falcineto è regolarmente utilizzata e dotata di controsoffitto interno. Lo stato di conservazione della parte in uso è comunque mediocre, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, infissi prevalentemente in alluminio, ove presenti, in discrete condizioni. - **Edificio "C"**: si trattava di una tettoia, adiacente all' "Edificio E", presumibilmente con struttura portante in carpenteria metallica, al momento dei sopralluoghi risultava totalmente crollata. - **Edificio "D"**: blocco in muratura portante, solaio in latero-cemento realizzato in opera e pareti intonacate e tinteggiate, il tutto in pessime condizioni di conservazione. Gli infissi, per la maggior parte in alluminio sono pessimi e alcuni mancanti di vetrate di chiusura. E'altresì privo di un portone di chiusura in quanto adiacente alla porzione di "Edificio E" ora collassata. - **Edificio "F"**: blocco in muratura portante, solaio presumibilmente in latero-cemento, dotato di controsoffitto interno. Infissi esterni prevalentemente in legno in mediocri condizioni. E'adiacente alla parte non crollata dell'"Edificio E" con cui condivide gli infissi interni in alluminio della parete di confine- **Edificio "G"**: tettoia condonata con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura e solaio in latero-cemento; una parte è stata tamponata con infissi in alluminio in discrete condizioni e adibita senza titolo autorizzativo a ufficio. In adiacenza, lato via Falcineto, è presente un piccolo capanno aderente privo di legittimità urbanistica, in precarie condizioni di conservazione. - **Edificio "K"**: si tratta di un piccolo fabbricato, distaccato dal resto del complesso produttivo, adibito a cabina elettrica per l'arrivo dei cavi di media tensione e la trasformazione in bassa per la fornitura del complesso. La struttura è in muratura portante ed è caratterizzata da finitura intonacata e tinteggiata; lo stato di conservazione, per quanto visibile all'esterno, è mediocre. Presente una scala metallica di accesso a un livello evidentemente sovrelevato rispetto al piano campagna. Tutto il complesso produttivo e accessori, nell'insieme, dispone di aree scoperte di pertinenza limitrofe al fabbricato ed è dotato di più accessi autonomi. L'accesso allo scoperto, completamente privo di recinzioni insieme all'appezzamento di terreno di cui al seguito e anch'esso oggetto della presente procedura, avviene attraverso un tratto di strada (ex terreno agricolo) con pavimentazione in conglomerato bituminoso, ma privo di chiusure (cancello) dalla viabilità pubblica (via Falcineto). Riguardo le caratteristiche e le finiture, a integrazione di quanto già descritto, si ritiene, siano riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio, negli anni '70, e di modesto livello qualitativo, peraltro, ove non collassati, le parti di edificio si presentano anche in precarie, se non pessime condizioni. Le aree esterne sono in parte dotate di pavimentazione in conglomerato bituminoso, in parte in sterrato (le particelle 396 e parte della ex 397 ora 433); le restanti aree sono a terreno vegetale con destinazione a orti; La particella 212 oggetto di procedura è classificata di qualità seminativo, certamente non più rispondente agli usi correnti in quanto utilizzata come accesso carrabile al fabbricato dalla via Falcineto"(...) "Di fatto parte della particella ex 397, ora 433 e l'intera part. 396 costituiscono area scoperta di pertinenza dei fabbricati produttivi, mentre la part. 212 funge da strada di accesso a tutte le particelle e i fabbricati presenti e oggetto della presente procedura; la restante parte della part. ex 397, ora 433 è utilizzata come fondo agricolo frammentato e coltivato a orti"

IRREGOLARITA'

L'Ing. Alessandro Capozzi nella perizia sottolinea che lo stato di fatto è in difformità con lo stato autorizzato, in termini sia di aumenti volumetrici, sia di diversa distribuzione degli spazi interni, sia di modifiche prospettiche, pertanto lo stato di fatto non è corrispondente allo stato urbanistico legittimato il CTU evidenzia che le planimetrie catastale degli immobili distinti al CF del Comune di Fano (PU) al NCEU: foglio 114 di Fano (PU), particelle 159 e 211 (fabbricati produttivi e pertinenze) non sono aggiornate allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni (compreso mancanza totale di rappresentazione di alcuni locali e che hanno generato frazionamenti di fatto dell'intero immobile, ma senza una legittimazione urbanistica) e delle bucatore di facciata (porte e finestre), indicazione errata o carente delle altezze interne, mancata rappresentazione di locali di esposizione (porzione di tettoia condonata) in quanto priva di legittimità urbanistica, ecc.: tali discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Fano e come meglio evidenziato in perizia e i cui oneri e costi delle attività necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sono stati quantificati dal CTU in €. 51.000,00-62.500,00, e già detratti dal prezzo base in sede di valutazione.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 2898 del 18/11/1971, (pratica n. 450) (avente per oggetto: "Costruzione di un fabbricato colonico con annessa tettoia". Successivamente sono state attivate n°2 istanze di condono, nello specifico: Condono ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985 (c.d. "Condono 85") la cui domanda è stata inoltrata al Comune di Fano in data 17/04/1992 – rif. n. progressivo 0313661009 per l'esecuzione di opere "a uso non residenziale"; Il procedimento è stato concluso mediante l'ottenimento della Concessione / Autorizzazione (in sanatoria) n.7438/C del 08/04/1994 – prot. Gen. n. 14238 del Comune di Fano avente per oggetto: "Costruzione in ampliamento di porzione di laboratorio artigianale" (doc. 04.08). Condono ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 (c.d. "Condono 94") la cui domanda (doc.04.09) è stata inoltrata al Comune di Fano in data 22/02/1995 – prot. n. 8768 per la sanatoria di porzione di capannone e accessori adiacenti a un capannone precedentemente condonato con la L. 47/85. *Le opere consistono nella costruzione di locali ad uso ufficio, spogliatoio del personale, locali atti allo svolgimento dell'attività artigianale, locali di deposito, ripostigli, tettoie, centrale termica ed una cabina Enel*". Il procedimento è stato concluso mediante l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria) n. 236/C del 01/10/1996 – prot. Gen. n. 8768/95 del Comune di Fano (doc. 04.11). Successivamente risultano attivati ulteriori procedimenti edilizi presso il Comune di Fano: - DIA n. 1044 del 26/06/2003 per "Ristrutturazione e frazionamento di un laboratorio". (Richiesta attivazione D.I.A. - del 26/06/2003 al Comune di Fano) DIA n. 1257/03 del 08/08/2003 per ulteriori lavori; DIA n. 11/04 del 12/01/2004, prot. n. 807 del 12/01/2004 per "Divisione con aumento di unità immobiliari da 1 a 2 e modifiche interne in porzione di capannone (rif. DIA n° 1257/03)". DIA n. 124/04 del 04/02/2004, prot. n. 7214 per "Modifiche interne in porzione di capannone. In ultimo: - DIA n. 380/2007 del 27/03/2007 avente per oggetto: "Sistemazione con modifiche interne e suddivisione dell'opificio artigianale da n°3 a 5 unità artigianali". Quest'ultima procedura autorizzativa, a fronte di una richiesta di integrazione documentale e chiarimenti da parte del Comune di Fano – rif. prot. 73463 del 09/11/2007 non è mai stata completata. In relazione a quest'ultimo procedimento D.I.A. - rif. prot. 19790 del 27/03/2007 è da ritenere che lo stesso, in mancanza del proseguimento dell'istruttoria da parte del richiedente mediante la fornitura delle integrazioni richieste, sia archiviato privo pertanto di efficacia.

STATO OCCUPAZIONE

Gli immobili sono frazionati in numerose porzioni; ciascuna di queste risulta detenuta e occupata dall'esecutato e da numerosi inquilini o comodatari. per i quale la Custodia Giudiziaria ha provveduto a dare formale disdetta come risulta dalla documentazione depositata in atti.

Una parte di terreno agricolo è detenuta da soggetti non individuati ed è utilizzata per uso agricolo (orti).

SI SEGNALE la costituzione di Servitù passiva a carico della particella 211, foglio 114 Cat. D/1 distinta al catasto fabbricati del comune di Fano a favore di Enel Distribuzione spa quale "servitù di elettrodotto inamovibile la servitù sarà di durata illimitata fino a quando Enel Distribuzione e suoi aventi causa riterranno necessario avvalersene per esigenze di pubblico servizio.

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.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

DATI E NOTIZIE DEL CUSTODE

Con Decreto del G.E. del 23.10.2023 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Campanelli Davide con Studio in Marotta (PU) il quale ha dichiarato di avvalersi, per tutte le operazioni di custodia della presente procedura, l'Avv. Laura Radicchi del Foro di Pesaro con Studio in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 116 (telefono 072165005 Email: studiolegale@radicchiamadoristp.com). Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, contattando il custode ai recapiti suddetti.

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 febbraio 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:

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, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

Modalità della vendita:

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITA' CARTACEA

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì) e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data 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, purché non festivo), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- **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. 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 d'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. 142/2023" 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, 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 **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 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) 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, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
 - 11) nella domanda dovrà essere indicato: **"Es. Imm. n. 142/2023"**.
 - 12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia 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.

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data 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, purché non festivo), 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.

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: IT 19 Q 08826 13303 000000118042**, 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.

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 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.**

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 **A PARTIRE DALLE ORE 9:30** 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 C.P.C. 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 c.p.c.; 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 c.p.c.;
- 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 c.p.c. ed al prezzo base;
- **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 a 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 l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- 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, 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 della 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.

Data

Il professionista

Avv. Lucia Cinquepalmi