

TRIBUNALE DI PESARO

N. 87/2022 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

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

L'Avvocato **MONICA URBINATI** con Studio in Pesaro (PU), Via Fratelli Dandolo n. 5, delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 14/12/2023 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 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 **20 MAGGIO 2025 alle ore 11:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

2) SECONDO LOTTO – Intera Proprietà su:

APPARTAMENTO sito a Mombaroccio (PU), Via Famiglia Masini n. 5, quartiere Mombaroccio centro storico, della superficie commerciale di 101,50 mq, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mombaroccio, come segue:

Foglio 24 - mappale 460 - sub. 6 – Via Famiglia Masini n. 5 – p. T-1-2 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale: 99mq. – R.C. Euro 134,80

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

Prezzo base: Euro 18.594,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 13.945,50

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 500,00

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

Come riportato dal CTU incaricato **Ing. Luca Romagna** nella perizia datata **11/11/2023** e regolarmente depositata in atti (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di:

LOTTO 2

A) appartamento

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

E' disposto su tre livelli:

Piano Terra, composto da un ingresso, una stanza lavanderia/ripostiglio oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.

Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo un disimpegno e un bagno.

Piano secondo (sottotetto), composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne e di sistemazione parziale dell'impiantistica;

lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m..

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE: Consistenza commerciale complessiva unità principali: 101,50 m²

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. 10/2003 e successive varianti, per lavori di frazionamento in più unità immobiliari ed esecuzione di opere interne, presentata il 26/03/2003

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. 27/2003, per lavori di VARIANTE DIA 10 DEL 26/03/2003, presentata il 24/07/2003

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.04.1998 Variante Generale al Piano approvata con delibera di Giunta Provinciale n.197 del 09.04.2004, l'immobile ricade in zona ART. 13 ZONA "A" CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono definite zone "A" Il Centro Storico di Mombaroccio Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:5.000 relativa all'intero territorio comunale e in quella in scala 1:2.000. Le norme per questa zona sono particolari e risultano definite nel P.P. C.C. S.S., che viene recepito in toto dal presente strumento. Sono zone con destinazione d'uso degli edifici a residenze e altri usi misti (residenze urbane, esercizi di vicinato, laboratori artigiani, pubblici esercizi, sale gioco e similari, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e simili, servizi di assistenza sociale e servizi sociali ricreativi)

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato, nella casa al piano terra e al piano secondo erano previsti due ripostigli che non sono stati realizzati. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: v.si paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione e tempi necessari specificati in perizia e già detratti dal prezzo base.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra e al piano secondo erano previsti due ripostigli che non sono stati realizzati.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione e tempi necessari specificati in perizia e già detratti dal prezzo base.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale ad avvenuta approvazione della pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001).

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare NON ABITABILE CON GRAVI RISCHI PER LA SICUREZZA è sita nel borgo di Mombaroccio (PU), via Famiglia Masini n. 5 e consiste in un appartamento distribuito su tre piani, privo di scoperto/corte;

sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 da piano pavimento) di circa mq. 101,50 con altezza interna dei locali di mt. 2,50/2,60.

L'appartamento è pavimentato in parte con piastrelle in graniglia mentre i bagni sono pavimentati con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 metri circa; la pavimentazione del piano terra è in battuto di cemento.

Nei bagni sono presenti sanitari in gres porcellanato con relativa rubinetteria; quello al piano primo è dotato di un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidet e quello al piano secondo è dotato di un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidet ed una vasca da bagno in acciaio smaltato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in parte dotati di controsoffitti in cartongesso e in parte con travi in legno e pianellato a vista.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato impiallacciato di mogano naturale;

Gli infissi esterni (finestre) sono in legno abete verniciato muniti di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre sono costituiti da persiane in legno.

Il portone d'ingresso, del tipo bugnato, è in legno massello rifinito al naturale; è presente un campanello. Gli impianti elettrico, idrico sanitario, scarichi sono posti sottotraccia;

Il riscaldamento avviene con stufa a legna; la produzione dell'acqua calda sanitaria dei bagni avviene mediante boiler elettrici.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è scadente, inoltre il fabbricato non è abitabile:

la scala interna in legno e muratura di accesso ai piani superiori è in parte crollata; i solai del piano primo e piano secondo presentano in alcuni punti dei cedimenti strutturali causati da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto; i muri del piano terra presentano l'intonaco sfarinato ed impregnato di umidità ascendente; i sanitari dei bagni sono in cattivo stato di manutenzione, ecc.

CLASSE ENERGETICA:

G [289,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Prot. 0471716 R. MARCHE registrata in data 22/04/2023

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolite, 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.

3) TERZO LOTTO – Intera Proprietà su:

APPARTAMENTO sito a Mombaroccio (PU), Via Famiglia Masini n. 3, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 117,45, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mombaroccio, come segue:

Foglio 24 - mappale 460 - sub. 7 – Via Famiglia Masini n. 3 – p. T-1-2 - categoria A/4 - classe 2 – consistenza vani 5 – Superficie Catastale Totale: 130 mq. – R.C. Euro 149,77

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

Prezzo base: Euro 28.398,42

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 21.298,82

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato **Ing. Luca Romagna** nella **perizia datata 11/11/2023** e regolarmente depositata in atti (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di:

LOTTO 3

A) Appartamento

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

è disposto su tre livelli:

Piano Terra, composto da un ingresso, un bagno oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.

Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo/angolo cottura.

Piano secondo, composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.

Piano soppalco, composto da un unico vano ripostiglio.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne, di rifacimento delle pavimentazioni e di sistemazione parziale dell'impiantistica; lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO - SECONDO - SOPPALCO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE: Consistenza commerciale complessiva unità principali: 117,45 m²

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xxxxxxxx senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 15/06/2014 00:00:00 stabilita attraverso contratto verbale. Occupa l'appartamento con la sua famiglia in regime di comodato d'uso gratuito.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. 10/2003 e successive varianti, per lavori di frazionamento in più unità immobiliari ed esecuzione di opere interne, presentata il 26/03/2003

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. 27/2003, per lavori di VARIANTE DIA 10 DEL 26/03/2003, presentata il 24/07/2003

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.04.1998 Variante Generale al Piano approvata con delibera di Giunta Provinciale n.197 del 09.04.2004, l'immobile ricade in zona ART. 13 ZONA "A" CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono definite zone "A" Il Centro Storico di Mombaroccio Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:5.000 relativa all'intero territorio comunale e in quella in scala 1:2.000. Le norme per questa zona sono particolari e risultano definite nel P.P. C.C. S.S., che viene recepito in toto dal presente strumento. Sono zone con destinazione d'uso degli edifici a residenze e altri usi misti (residenze urbane, esercizi di vicinato, laboratori artigiani, pubblici esercizi, sale gioco e similari, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e simili, servizi di assistenza sociale e servizi sociali ricreativi)

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato, nella casa è stato realizzato abusivamente un piano soppalcato soprastante il il bagno e disimpegno del piano secondo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: v.si paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione e tempi necessari specificati in perizia e già detratti dal prezzo base.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: v.si difformità elencate nel paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia. La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto per le difformità rilevate L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione e tempi necessari specificati in perizia e già detratti dal prezzo base.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale ad avvenuta approvazione della pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001).

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: v.si paragrafo difformità edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

Non esiste la certificazione di conformità degli impianti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita nel borgo di Mombaroccio (PU), via Famiglia Masini n. 3 e consiste in un appartamento distribuito su quattro piani, privo di scoperto/corte; sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà

condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 da piano pavimento) di circa mq. 117,45 con altezza interna dei locali di mt. 2,50/2,60 e di 2,25 altezza media del piano soppalco

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 metri circa.

Nei bagni sono presenti sanitari in gres porcellanato con relativa rubinetteria; quello al piano terra è dotato di un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidet e quello al piano secondo è dotato di un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidet ed una doccia con cabina.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in parte dotati di controsoffitti in cartongesso e in parte rivestiti con perline in legno rifinite al naturale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato impiallacciato di mogano naturale;

Gli infissi esterni (finestre) sono in legno abete verniciato muniti di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre sono costituiti da persiane in legno.

Il portone d'ingresso è in legno massello rifinito al naturale e vetro; è presente un campanello.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario, scarichi sono posti sottotraccia.

Il riscaldamento avviene con camino a legna; la produzione dell'acqua calda sanitaria dei bagni è inesistente, è stato solo predisposto l'impianto idrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è scadente, inoltre si hanno in alcuni punti delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto; i sanitari dei bagni sono in cattivo stato di manutenzione, ecc.

CLASSE ENERGETICA:

G [287,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0471715 registrata in data 22/04/2023

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolite, 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 27/09/2022 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'**Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche**. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare l'IVG tramite pec fallimenti.ivgmarche@pdagiustizia.it – mail info@ivgmarche.it o ai seguenti numeri telefonici: 0731.60914, 0731.605180, 0731.605542. Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

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.

Il Custode rileva che:

STATO DI OCCUPAZIONE

- Immobile in Mombaroccio, via Villagrande n. 166.

Immobile occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

- Immobili in Mombaroccio, via Famiglia Masini n. 3

Immobile occupato dal sig. xxxxxxxxx e famiglia con contratto di comodato gratuito, come dichiarato dallo stesso al momento del primo accesso.

- Immobile in Mombaroccio, via Famiglia Masini n. 5

Immobile libero da persone, all'interno residuano dei beni mobili al piano terra di proprietà del sig. xxxxxxxxx.

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 MODALITÀ 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. 87/2022" 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.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli

effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

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. 87/2022”**.

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@giustiziacert.it; utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di **una casella PEC**, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul portale stesso.

4) il presentatore dell'offerta telematica deve **inserire l'offerta** indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

5) il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN IT640088261330800000118487** ed intestato a “Tribunale di Pesaro Es. Imm. 87/2022” acceso presso la BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A R.L. – Filiale di PESARO PANTANO - Via Fratelli Dandolo, 2 - 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.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge. 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 11:30** 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.

Publicità 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 di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Data 22/01/2025

Il Professionista Delegato
Avvocato **Monica Urbinati**