

TRIBUNALE DI PESARO

N. 84/21 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Dott. Roberto Travaglini, Notaio con Studio in Fano (PU), delegato nella procedura esecutiva in oggetto con Ordinanza del G.E. Dr. Lorenzo Pini in data 24 Febbraio 2022, 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

“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 **21 OTTOBRE 2026** alle **ore 9:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO Intera Proprietà su: Terreni destinati a parcheggio privato ad uso pubblico siti in Comune di Monte Porzio (PU), distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, mapp. 126 e 127, r.d. € 1,54, r.a. € 1,18

Prezzo base: Euro 15.720,84

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 11.790,63

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

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

Trattasi di terreni di superficie pari a 03are 51ca, catastalmente ad uso agricolo su zona di espansione S2/A1, tav. 1.4.2 del PRG vigente del comune di Monte Porzio e su cui grava un vincolo di inedificabilità. Alla data del sopralluogo i terreni risultano coperti da asfalto stradale e dotati di opere di urbanizzazione quali pali per l'illuminazione, cordoli stradali e marciapiede. Le opere di urbanizzazione privata sopra descritte rientrano all'interno delle lavorazioni inserite nel progetto di cui al Permesso di costruire n.1099 del 07/02/2011, ovvero relativamente all'edificazione sui lotti 8 e 9 compresi all'interno del foglio 17 particelle da 125 a 130. L'inizio lavori è stato effettuato con DIA n.1591 del 18/02/2011. Il C.T.U. Ing. Luca Biagiotti, nella perizia datata 01 febbraio 2022 depositata agli atti e alla quale si rimanda per il dettaglio, rileva che: a) per gli immobili oggetto di perizia non sono presenti contratti di affitto o locazione; b) al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione pari al 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e oneri di urbanizzazione. Si precisa che la vendita forzata non soggiace alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. Si rileva che sugli immobili oggetto di vendita risultano le seguenti trascrizioni: Domanda Giudiziale trascritta il 10 agosto 2012 al n. 5609 Reg. Part. (revoca atti soggetti a trascrizione definita con sentenza di inefficacia trascritta in data 01 febbraio 2018 al n. 184 Reg. Part.); Sequestro conservativo trascritto il 13 marzo 2014 al n. 1669 Reg. Part. Dette formalità sono state trascritte in data successiva all'iscrizione ipotecaria della creditrice procedente e, pertanto, non opponibili alla procedura.

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

Dati e notizie del Custode

Con Ordinanza del G.E. del 01 settembre 2021 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Laura Radicchi, con Studio in Pesaro (PU), Viale Trento n. 93 (Telefono: 0721-65005 - Email: custodieimmob@gmail.com – PEC: lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it). 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."

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 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. 84/21" 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. 84/21".**

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 Notartel S.p.a.

Per depositare, entro il termine sopraindicato, l'offerta telematica e partecipare alla gara con modalità telematica è necessario utilizzare il pulsante "effettua un'offerta nel sito del Gestore vendite telematiche" presente nell'avviso pubblicato nel portale del Ministero di Giustizia **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>** e/o il pulsante "fai un'offerta" presente nell'avviso sempre disponibile su **<http://www.venditepubbliche notarili. notariato.it>** con il quale, come previsto dalla normativa, si accede in apposita area del Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Il modulo presente nel portale del Ministero prevede l'inserimento obbligatorio dei seguenti dati:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), numero di cellulare, indirizzo di residenza;
- specificare per ciascun Offerente la Quota ed il Diritto di proprietà per cui si effettua l'offerta telematica;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'importo versato a titolo di cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale deve essere restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione di cui al punto precedente;
- ogni altro eventuale documento o elemento utile per la partecipazione all'asta (ad es. visura o certificato camerale per offerta effettuata come ditta, procura speciale, verbale, fideiussione, altro).

E' necessario sottoscrivere digitalmente l'offerta ed inviarla alla casella indicata del Ministero di Giustizia mediante la posta elettronica certificata indicata in fase di registrazione dell'offerta.

Il Presentatore dell'Offerta digitale il giorno dell'asta riceverà, dal Gestore Notartel S.p.a. all'indirizzo di PEC indicato, le credenziali di accesso all'area riservata del portale del gestore **<https://astepubbliche.notariato.it>** con le quali assistere alla fase di apertura delle offerte e, in caso di gara tra offerenti, poter effettuare i rilanci nonché i recapiti dell'helpdesk per qualunque richiesta di assistenza tecnica durante la procedura o ricevere il manuale utente.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 84/21 IBAN: BCC di Fano IT22C0851924303000000704525 con causale numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine di seguito fissato per "l'esame delle offerte", determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico del Ministero (https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp).

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Svolgimento della Gara

Nel giorno e all'ora della vendita il Notaio delegato effettuerà "l'esame delle offerte" e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore Notartel, operando presso la Associazione di Notai in Pesaro, Via G. Giusti n. 6.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Notaio delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Notaio delegato **A PARTIRE DALLE ORE 9:00** e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del Gestore Notartel, così rendendoli visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche i quali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, avranno ricevuto all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente digitale è invitato a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quelli indicati in corrispondenza di ciascun lotto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

In riferimento al disposto di cui all'art. 574 c.p.c., il Notaio delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

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.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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.**
- **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.**
- 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 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

Il professionista

Notaio Dott. Roberto Travaglini