

TRIBUNALE DI PESARO

N. 22/24 che p.r. la n. 18/26 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Laura Giovannini con Studio Legale in Pesaro, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 15 maggio 2025 e successive del 10 luglio 2025 e 02 aprile 2026, 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 **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 10:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

PRIMO LOTTO – Intera Proprietà su: **Fabbricato di civile abitazione con annessi e scoperto esclusivo, sito in Comune di Mondavio (PU), Via Cavallara n. 44, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, mappale 367, p. T-1, Cat. A/4, Cl. 1, vani 8.5 – r.c. Euro 184,38 e al Catasto Terreni al foglio 2, mapp. 285 e mapp. 297, superficie 157, r.d. € 0,08, r.a. € 0,08, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.**

Prezzo base: Euro 241.400,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 181.050,00

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Cristina Arduini, nella perizia depositata in data **08 maggio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, trattasi di un fabbricato residenziale indipendente, dotato di accessori e scoperto esclusivo totalmente recintato, di mq. commerciali 424,15, edificato in forza di Pratica Edilizia N° 3468 per Permesso di Costruire rilasciata il 12/05/2008 con il Permesso n° 3468. Agibilità non ancora rilasciata; Pratica Edilizia N° 3468/2, DIA di Variante al Permesso di Costruire N° 3468; presentata il 16/05/2008 con il N° 5587 di protocollo. Agibilità non ancora rilasciata Pratica Edilizia N° 3468/3 per Permesso di Costruire, rilasciata il 17/02/2015 con il Permesso n° 3468/3. Agibilità non ancora rilasciata. Il bene principale consiste in un fabbricato abitativo indipendente, circondato su tutti i lati da scoperto, dove sorgono gli accessori esterni. **Il corpo residenziale A**, è composto da due piani fuori terra e attualmente risulta frazionato orizzontalmente in due unità indipendenti (abitazione al piano terra della superficie lorda di circa mq 185 e abitazione al piano primo della superficie lorda di circa mq 118); al piano terra, sono presenti una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un disimpegno/antibagno con lavabo e bagno non terminato, un disimpegno con bagno completato, una camera e un ingresso sul prospetto Sud nel quale, in difformità dal progetto approvato, al posto della scala per salire al piano superiore sono presenti un ripostiglio e alcuni gradini apparentemente decorativi. Il piano superiore (piano primo) è occupato da una cucina, un soggiorno, due camere, un ingresso sul prospetto Nord, un disimpegno nella zona notte e, in quello che doveva essere il vano scala autorizzato di progetto, trovano posto un disimpegno di distribuzione e un locale ripostiglio. L'accesso al piano primo, è consentito da un collegamento diretto con il giardino in corrispondenza sul lato Nord, posto ad una quota maggiore rispetto al giardino limitrofo all'ingresso del piano terra, mediante una passerella, coperta con tettoia in legno, sospesa sopra la trincea posta lungo il prospetto Nord del fabbricato; la tettoia a copertura della passerella risulta in difformità edilizia e pertanto non viene inclusa nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. I portici/tettoia posti al piano terra sul prospetto Sud sono in legno con manto di copertura in coppi di laterizio; alcune porzioni di questi risultano in difformità edilizia e pertanto tali porzioni non vengono incluse nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. Nel terrapieno lungo il lato Nord è stato ricavato un ripostiglio interrato, della superficie netta di circa mq 7,90, al quale si accede dalla trincea adiacente. **Il corpo accessorio B** è stato ricavato da un ex silos secondo quanto riportato nella planimetria catastale pregressa. Attualmente, la presenza di un solaio interpiano ha diviso il

volume in due piani sovrapposti. Il piano superiore ha accesso diretto dal giardino alla quota dell'ingresso Sud del fabbricato abitativo, mentre per raggiungere il piano inferiore – seminterrato – occorre scendere, tramite una scalinata esterna, ad un livello del lotto posto ad una quota più bassa di circa 3 metri; al medesimo piano inferiore sono stati costruiti in ampliamento un volume chiuso in legno e un'adiacente tettoia, sempre in legno e chiusa sul lato Est da onduline metalliche, per i quali non si è rinvenuto alcun atto autorizzativo. All'interno dell'ampliamento in legno è presente un soppalco, anch'esso in legno. Tali corpi aggiunti non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. **Il corpo accessorio C)** originariamente era un ricovero bestiame e di progetto avrebbe dovuto essere recuperato con destinazione autorimessa. In realtà attualmente il fabbricato non ha le caratteristiche di autorimessa in quanto non dispone di porta carrabile e internamente possiede tutte le predisposizioni utili per un uso abitativo. Sono presenti cinque vani completamente rifiniti e un corridoio di distribuzione: in uno dei vani sono presenti degli allacci per cucina; un vano è destinato a bagno ed è quasi completo di tutti sanitari. All'esterno sono presenti due tettoie in legno, nonché un piccolo annesso chiuso, in legno e un vano dove è alloggiata una seconda caldaia della quale però non si è potuto verificare il funzionamento. Le due tettoie in legno e il piccolo annesso chiuso risultano in difformità edilizia e pertanto tali corpi aggiunti non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. Sul lotto insistono altri **due accessori - D1 e D2** in vicinanza di un accessorio in muratura attualmente demolito (D). I due accessori consistono in un deposito prefabbricato in legno e una tettoia con struttura in legno; tali accessori risultano in difformità edilizia e pertanto non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. Lo scoperto circostante il fabbricato è recintato e mantenuto a giardino. Nella zona di giardino a Nord è presente un pozzo coperto da un vano in muratura. Nel giardino antistante la facciata Sud del fabbricato principale è presente un pergolato con struttura in legno. Il CTU incaricato Geom. Cristina Arduini, nella perizia depositata in data 08 maggio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), rileva che: **a)** lo stato di manutenzione generale dell'immobile è nella media; **b)** Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica; il compendio non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza l'acqua del pozzo; la condotta pubblica si trova a circa 400 m di distanza dal lotto. Non è collegato alla pubblica fognatura e lo smaltimento delle acque reflue confluisce in un sistema di sub-irrigazione. Il complesso non è allacciato alla rete del gas metano ma usufruisce di un serbatoio GPL di stoccaggio; **c)** Sono state rilevate delle difformità edilizie, quali ampliamenti e nuove costruzioni con conseguenti aumenti di volume e superficie, diversa distribuzione interna del fabbricato abitativo con creazione di due unità autonome, cambio di destinazione (per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti) regolarizzabili con un costo pari ad € 84.830,00 già detratti dal prezzo di vendita. Sono state rilevate, altresì, delle difformità catastali (per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti) regolarizzabili con un costo pari ad € 5.000,00 già detratto dal prezzo di vendita; **d)** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia; **e)** al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 15% per garanzia per vizi occulti pari ad € 50.148,00. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

SECONDO LOTTO –Intera Proprietà su: Appartamento, sito in Comune di Colli al Metauro (PU) – Fraz. Tavernelle, Via Giacomo Leopardi n. 21, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22, mappale 167, SuB. 4, p. S1-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 6,5 – r.c. Euro 328,98, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 110.715,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 83.036,25

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Cristina Arduini, nella perizia depositata in data 08 maggio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di un appartamento di mq. commerciali 199,40 facente parte di un edificio che sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato edificato in forza di **Licenza di costruzione N. 12/1**, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 23/09/1971, rilasciata il 09/12/1971 con il n. 12/1 di protocollo, agibilità del 06/12/1973 con il n. Prot. n. 2928 di protocollo. **Concessione edilizia N. 29**, per lavori di AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN

LOCALITA' TAVERNELLE, VIA LEOPARDI, presentata il 15/05/1981 con il n. Prot. 1454 di protocollo, rilasciata il 01/06/1981 con il n. 29 di protocollo. **D.I.A. N. PROT. 6410**, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE IN UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 04/12/2002 con il n. Prot. 6410 di protocollo. **Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/2/85 N. 47) N. 208**, per lavori di DIFFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO, PUR SENZA MODIFICHE ALLE SUPERFICI UTILI; REALIZZAZIONE DI DUE ABBAINI AL PIANO SOTTOTETTO, presentata il 30/09/1986 con il n. Prot. 3160 di protocollo, rilasciata il 27/11/1990 con il n. 208 di protocollo. L'appartamento è posto al piano primo con soffitta al piano secondo; l'accesso al piano primo avviene dal vano scala pertinenziale - senza ascensore - con ingresso esclusivo al piano terra aperto sullo scoperto di proprietà di terzi gravato, questo, dalla servitù di passaggio pedonale, a favore dell'appartamento pignorato, sino al confine con la limitrofa Via G. Leopardi. L'abitazione al piano primo (della superficie lorda di mq 106 ca.) è composta: nella zona giorno da Ingresso, soggiorno, cucina con adiacente servizio igienico (dotato di lavabo, vaso e doccia) entrambi ricavati nell'ampliamento abusivo sulla terrazza che funge da copertura di una porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi, mentre nella zona notte da disimpegno, tre camere e un bagno (dotato di lavabi, bidet, vasca e vaso). L'abitazione è dotata di balconi posti lungo la facciata Sud/Est con accessi dal soggiorno e dalla camera più grande; il balcone con accesso dal soggiorno è coperto da pensilina in legno. Inoltre dispone della terrazza che funge da copertura di porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi, sulla quale, oltre ai volumi abusivi destinati a cucina e servizio igienico, è stata installata una tettoia in legno e un barbecue in muratura dotato di canna fumaria. I volumi destinati a cucina e servizio igienico nonché la tettoia in legno, realizzati sulla terrazza, risultano in difformità edilizia e pertanto non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. Tramite ulteriori due rampe della scala pertinenziale si sale al piano superiore (secondo) dove la soffitta è stata divisa in diversi vani ricavando un ampio ingresso con zona cottura, un servizio igienico e tre stanze; di tali modifiche non si sono rinvenute pratiche edilizie autorizzative. Al piano terra, nell'ingresso, è stato ricavato un ripostiglio chiudendo la porzione del vano scala ricadente sotto la seconda rampa. Il garage interrato è posto al di sotto di porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi, e non è collegato direttamente all'abitazione pignorata né al vano scala pertinenziale: l'unico accesso è costituito dallo scivolo carrabile che, attraversando in servitù di passaggio lo scoperto di proprietà di terzi, lo collega alla limitrofa Via G. Leopardi. Il garage è in condizioni mediocri. **Il CTU incaricato Geom. Cristina Arduini, nella perizia depositata in data 08 maggio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, rileva che: **a)** Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è al di sotto della media; **b)** lo scoperto è di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano terra di proprietà di terzi, per cui il passaggio pedonale che conduce al vano scala d'accesso all'appartamento del piano primo nonché il passaggio carrabile che conduce al garage interrato della proprietà pignorata, costituiscono una servitù gravante sull'unità immobiliare distinta catastalmente al F° 22 part. 167 sub 3 di proprietà di terzi, come riportato sull'atto di divisione Rep. 3894 del 26/09/2013 trascritto a Pesaro il 22/10/2013 Reg. Part. 6664 Reg. Gen. 10623; **c)** Sono state rilevate delle difformità edilizia, quali ampliamenti con conseguenti aumenti di volume e superficie, diversa distribuzione interna, cambio di destinazione, incremento di servizi igienici (per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti e delle difformità catastali (per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti) le cui spese di regolarizzazione, pari ad € 26.919,00 per le difformità edilizie ed € 2.500,00 per le difformità catastali, sono già state detratte dal prezzo di vendita; **d)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da contratto di affitto tipo 4 + 4 con decorrenza dal 01/02/2017, stipulato il 01/02/2017, con scadenza il 31/01/2021, registrato il 02/03/2017 a Fano (PU) ai nn. 593 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 6.000,00 annui. L'Agenzia delle Entrate nella sua comunicazione con i dati del contratto, fa rilevare che il contratto risulta prorogato fino al **31/01/2025 ed è stato tacitamente rinnovato**; **e)** al prezzo di vendita sono state applicate le seguenti riduzioni: riduzione del 25% per lo stato di occupazione pari ad € 38.135,25, riduzione del 10% per garanzia per vizi occulti pari ad € 11.190,57 oltre spese di regolarizzazione già su indicate (pari ad € 2.500,00 e ad € 26.919,00). 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 12 aprile 2025 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Giuliana Riberti, con Studio in Fano (PU). Tutti gli interessati all'acquisto, verranno

accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, contattando l'Associazione di Notai in Pesaro, quali ausiliari del Custode Giudiziario, al numero 0721.65808 – info@assonotaiPesaro.it o prenotando la visita tramite il 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 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. 22/24" 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. 22/24"**.
- 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 S.p.a. (www.spazioaste.it).

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: IT92R0882613303000000120874** 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 10:30** 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 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.

Pubblicazione sul sito www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.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;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet www.tribunalepesaro.it e comunque sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

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. Laura Giovannini