

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione Immobiliare n. 116/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Lorenzo Pini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'Avv. Pia Perricci, con studio in Pesaro (PU) in via Adige n. 34, pec: piaperricci@pec.ordineavvocatipesaro.it, Delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 116/2025 R.G.E. con provvedimento del G.E. Dott. Lorenzo Pini del 23.04.2026, visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569, comma 4 c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter delle disp. att. al c.p.c.,

COMUNICA

che **il giorno 21 OTTOBRE 2026 alle ore 15:00** presso lo studio dell'ausiliario della professionista delegata (Avv. Marco Vitali, giusta autorizzazione del G.E. Dott. Lorenzo Pini del 22.05.2026), sito in Pesaro via A. Manzoni 40, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente immobile:

LOTTO UNICO (Comune di San Costanzo - PU) – Diritto di **piena proprietà 1/1** su: **Negozi** al piano terra, sito in Comune di San Costanzo, Località San Fortunato, Via dell'Industria civ. 10, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 5 Particella 494 Sub. 12, Piano T, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza mq. 107, Superficie Catastale Totale mq. 115, R.C. Euro 3.011,72, oltre alle quote proporzionali delle parti comuni.

Prezzo base: € 89.400,00

Offerta minima: € 67.050,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00

Dalla relazione peritale Geom. Maurizio Ripanti datata 04.03.2026, a cui si fa espresso rinvio, risulta quanto segue:

L'immobile è situato nel contesto del Comune di San Costanzo (PU), precisamente in un'area identificata come Zona Industriale/Artigianale. È una zona periferica rispetto al nucleo storico, caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi, commerciali e residenziali, servita dai mezzi pubblici e dista circa 1,5 Km. dal centro di San Costanzo e circa 11 Km. dal centro di Fano; altre zone limitrofe sono Mondolfo e Marotta. L'intero edificio sviluppa due piani: un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Immobile costruito nel 1991, di cui la porzione di fabbricato in oggetto è stato ristrutturato nel 2004. La struttura del fabbricato è realizzata con la tecnologia della prefabbricazione con struttura in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati dello spessore di circa cm. 20, coibentati con strato in polistirolo, del tipo liscio di cassero colore grigio; solaio intermedio realizzato mediante pannelli in c.a. precompresso; copponi di copertura pedonabile, leggermente curvi, con nervature portanti e manto di copertura in lastre di fibrocemento privo di amianto con

sottostante strato isolante. Gli infissi si presentano con profilati di alluminio verniciato colore verde scuro e vetro camera. Il passaggio pedonale, di uso comune, sul fronte, risulta pavimentato con lastre di cemento. L'intero fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale. L'immobile oggetto della presente perizia è così costituito: Piano Terra: Locale ad uso Negozio, attualmente usato dal proprietario esecutato come deposito materiali edili; include un ingresso indipendente, adiacente alla vetrina del negozio, per collegamento diretto a due vani ad uso uffici per la vendita, con bagno e antibagno; oltre camminamento comune sul fronte. L'altezza del vano negozio e pari a circa h. 5,20, mentre i vani sul retro (uffici e bagno con controsoffitto) hanno un'altezza di circa h. 3,05. Superficie complessiva utile calpestabile di circa mq. 110,14. I vani ad uso ufficio per la vendita risultano privi di mobilio. Il vano ad uso negozio presenta una pavimentazione in cemento industriale, mentre i pavimenti e battiscopa degli uffici sono in gres porcellanato, il bagno è dotato di doccia e relativi sanitari, con pavimento e rivestimento in ceramica. Le porte sono del tipo legno tamburato. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio verniciato colore verde scuro e vetro camera. I locali sono internamente tinteggiati in colore chiaro e si presentano in buono stato conservativo. L'impianto elettrico è con posizionamento sottotraccia. Sono presenti delle pompe di calore di vecchia generazione che risultano non funzionanti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ad accumulo posizionato nel bagno. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura. Nel complesso l'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche dal punto di vista igienico/sanitario. L'immobile in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli amministrativi: Concessione Edilizia n. 33 del 27/08/1998, rilasciata dal comune di San Costanzo (PU), a nome di "Edil Colle S.r.l.", per i lavori di nuova costruzione di fabbricato produttivo; Concessione Edilizia n. 91 del 17/12/1999, Variante a Concessione Edilizia n. 33/98; Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 20/12/1999 prot. 13875/PC, con attestazione di deposito e denuncia lavori per Costruzioni in zona sismica n. 0538/99 cod. NIH; Denuncia di Inizio Attività n. 361 del 07/03/2003 (Prot. 2795/2003) rilasciata dal comune di San Costanzo, a nome di "Edil Colle S.r.l.", per opere interne per frazionamento di unità immobiliare per ricavare due negozi in Via dell'Industria n. 10 e n. 12; Denuncia di Inizio Attività n. 594 del 14/07/2004 (Prot. 6468/2004) rilasciata dal comune di San Costanzo, a nome di "Edil Piccioli", per opere interne all'immobile in Via dell'Industria n. 10. Da richiesta all'ufficio urbanistica del Comune di San Costanzo, non risulta il Certificato di Agibilità negli atti inviati dall'ufficio preposto del Comune. Da ulteriori verifiche non risultano istanze di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (Condonò Edilizio '94) e Legge n. 326/2003 (Condonò Edilizio 2004), nemmeno la presentazione di pratiche edilizie per successivi interventi rispetto ai Titoli Abilitativi sopra menzionati. Inoltre, nella documentazione agli atti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. n. 37/2008. Dalla verifica effettuata *in loco*, relativamente a quanto visibile e verificabile, l'immobile è dotato di impianti (elettrici, idrici, e sanitari) conformi alle norme di legge vigenti al momento della costruzione; questi attualmente sono allacciati ai relativi contatori. L'immobile rientra nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Costanzo in Zona omogenea "D2" Zona per insediamenti misti artigianale, commerciale e residenziale. Si rappresenta che è presente una zona controsoffittata (ingresso per accesso diretto su vani sul retro ad uso uffici, bagno e antibagno), nonché un innalzamento del piano di calpestio di cm. 20 nella zona uffici, bagno e antibagno, evidentemente dovuta per fare confluire gli scarichi del bagno nella colonna di scarico esistente ante lavori come da oggetto

D.I.A. n. 594/04. Si presume pertanto, che le suddette opere siano state eseguite con la pratica DIA n. 594/04, anche se dall'elaborato grafico non sono evidenziate. L'Unità Immobiliare, nell'attuale stato di fatto, risulta conforme a tutti i titoli abilitativi sopra specificati, nel rispetto delle tolleranze costruttive e/o esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, e non presenta irregolarità tali da dover richiedere ulteriori titoli abilitativi. **Il C.T.U. Geom. Maurizio Ripanti** rileva che: **a)** l'immobile non è "comodamente divisibile" **b)** l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio al netto delle tolleranze costruttive; **c)** l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e ciò a seguito della variazione catastale prot. n. PS0016959 del 25/02/2026, stante la mancanza di aggiornamento eseguito successivamente alle modifiche interne di cui D.I.A. n. 594/2004; **d)** l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; **e)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato; **f)** il bene non è riconosciuto in Condominio; **g)** l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile è ampiamente illustrato nella relazione di stima depositata dal Geom. Maurizio Ripanti, strada Statale Adriatica n. 48/2 Pesaro (PU), da intendersi qui integralmente trascritta, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile, consultabile, unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Dati e notizie del Custode Giudiziario

Il Custode Giudiziario dell'immobile è l'Avv. SOFIA FRATTINI, tel. 072165005, mail: custodieimmob@gmail.com, pec: lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it. Le visite all'immobile in vendita devono essere richieste tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

- Se l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento. In tal caso, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 comma 2 c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e sarà attuata dal custode giudiziario ed a spese della procedura non prima di 15 giorni e non oltre 60 giorni, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.p.c..

- Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio dell'ausiliario Avv. Marco Vitali autorizzato dal G.E., sito a Pesaro (PU) in via Manzoni n. 40.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in via telematica (si veda paragrafo A), oppure in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, sito in Pesaro via A. Manzoni 40 (si veda paragrafo B), nel rispetto della nuova disciplina dell'asta telematica sincrona mista. Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

A) Modalità di presentazione telematica delle offerta – collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>:

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la soc. Aste Giudiziarie Inlinea spa.

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13:00 del giorno 20.10.2026** mediante l'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 dal 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 di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella Pec** a termini dell'art. 12 commi 4 e 5 DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.
- 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 almeno al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.**
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, aperto presso la BCC di Pesaro, **IBAN IT40 D088 2613 3020 0000 0121 725**, 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 prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile sarà 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:

- a) 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente.
- b) Se l'offerente è uno straniero, non comunitario, oltre alla copia del documento d'identità e del codice fiscale, è necessaria la copia del permesso di soggiorno, ovvero l'indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. In tale ultimo caso, l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di eventuale interpello al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.
- c) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante (con allegata fotocopia del documento d'identità), visura camerale aggiornata dalla quale risulti l'iscrizione della

società e ogni altro documento dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- d) L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- e) L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di 1/4, 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 del DM 32 del 2015.
- f) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari/spese che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).
- g) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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.

B) Modalità di presentazione cartacea/analogica dell'offerta:

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata in busta chiusa **entro le ore 13:00 del giorno 20.10.2026** presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, Avv. Marco Vitali, via Manzoni, 40 - 61121 Pesaro.
- 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; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno 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 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente.
- b) Se l'offerente è uno straniero, non comunitario, oltre alla copia del documento d'identità e del codice fiscale, è necessaria la copia del permesso di soggiorno, ovvero l'indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza

che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. In tale ultimo caso, l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di eventuale interpello al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

- c) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentate (con allegata fotocopia del documento d'identità), visura camerale aggiornata dalla quale risulti l'iscrizione della società e ogni altro documento dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- d) L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- e) L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di 1/4.
- f) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari/spese che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).
- g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, oltre a quanto sopra indicato, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI PESARO ESEC. IMM. 116/2025"** per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno **21 OTTOBRE 2026 alle ore 15:00**, il professionista delegato effettuerà, presso lo studio del suo ausiliario, sito in Pesaro via A. Manzoni 40, l'apertura delle buste, sia cartacee sia telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

- 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.

- Per coloro che hanno presentato l'offerta in via analogica, nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, e che intende comparire, deve presentarsi presso l'ufficio dell'ausiliario del professionista delegato, in via A. Manzoni 40 - 61121 Pesaro.

- 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 celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio dell'ausiliario del professionista

delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata da Notaio, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante 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 celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato successivamente, nel presente bando, in conformità a quanto disposto 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 celebrante 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 60 (sessanta) secondi.

- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggiore offerente perché tutte le offerte risultano di uguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacea 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 analogica 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 analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

- L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Trattandosi del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto, e con identico prezzo base).
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari ad Euro 1.500,00**.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Se non è possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO DEL BENE

- 1) In caso aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 5) L'aggiudicatario 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.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- 6) Salvo quanto disposto dal successivo punto 7), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, **dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista.**
- 7) 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 dall'aggiudicazione), il delegato 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 dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 8) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare tale circostanza nella propria domanda di partecipazione o comunque comunicarla tempestivamente al delegato in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 9) **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs n. 231/2007.**
- 10) **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**
- 11) Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di termine perentorio.

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita viene data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (sul quale viene pubblicato l'intero bando unitamente all'ordinanza con cui è stata delegata la vendita e la relazione di stima);
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.astalegale.net di breve annuncio nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- Inserimento, a cura del Gestore nominato per la vendita telematica, per estratto, sui portali commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it;
- Inserimento, per estratto, su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile;
- Inserimento, per estratto, sul periodico “Newspaper Aste – versione digitale” e “Aste Giudiziarie – edizione nazionale in versione digitale”;
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e dei documenti della procedura esecutiva consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.astalegale.net.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare l'ausiliario del professionista delegato Avv. Marco Vitali al numero 0721/35406.

Il professionista delegato
Avv. Pia Perricci