TRIBUNALE DI PESARO

N. 46/24 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La Dott.ssa Annunziata Morico Notaio con Studio in Fano, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con Ordinanza del G.E. Dr. Lorenzo Pini in data 18/09/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

COMUNICA

che nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **03 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO: Intera Proprietà su: negozio sito in Comune di San Lorenzo In Campo (PU) Piazza Umberto I n. 33, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32 mappale 78 sub. 1 p. T, Cat. C/1 Cl. 3° r.c. Euro 245,11 sup. catastale mq. 24 ed al foglio 32 mappale 79 sub. 1 cat. C/1 p. T cl. 3° r.c. €. 163,41 sup. Catastale mq. 17, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: **Euro 49.750,00**
Prezzo inferiore di un quarto: **Euro 37.312,50**
Offerta minima in aumento in caso di gara: **Euro 1.000,00**

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

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Mirko Arduini nella perizia depositata in data 10/07/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di un negozio, costituito da n. 2 uu.ii. catastali distinte site al piano terra dello stabile in "Piazza Umberto I" ai civici 32 e 34 ; l'accesso, unico, avviene dal porticato esterno con portali ad arco e solaio di primo piano in legno a vista e ben rifinito; internamente l'unico negozio è formato dalle due unità immobiliari, distinte catastalmente, funzionalmente collegate da un passaggio interno di importanti dimensioni . Sempre al piano terra è presente un retro negozio utilizzato come magazzino e bagno con spogliatoio con annesso scoperto esclusivo, il tutto graficamente rappresentato nella planimetria catastale Fg. 32 p.lla 78 sub. 2, come ingombro generale ; la corretta rappresentazione grafica della divisione reale degli spazi è invece contenuta nella comunicazione attività edilizia libera del 14/01/2014 prot. n. 274 ; ciò significa che non vi è corrispondenza tra lo stato legittimato urbanisticamente e lo stato rappresentato nella planimetria catastale. Le finiture interne dei locali aventi destinazione a negozio sono buone , le pareti intonacate e tinteggiate ; il magazzino, il servizio igienico e lo scoperto retrostante sono in condizioni meno buone per quanto riguarda la manutenzione che richiede interventi seppur ordinari ; sullo scoperto è presente una cella frigo riparata da una tettoia (non regolare ne dal punto di vista urbanistico ne da quello catastale) con struttura in ferro e sovrastante copertura con pannelli in traslucido ; completa l'u.i. un locale completamente interrato con destinazione accessoria utilizzato per il deposito del materiale e dei prodotti; il locale interrato ha una copertura ad arco e la sua altezza interna è variabile da ml. 2,00 nella parte centrale a ml. 1,16 nella parte bassa dell'arco ; il locale ha una finestra sulla parete esterno in grado di prendere aria e luce da una bocca di lupo . L'accesso al locale interrato avviene dall'interno del negozio la piano terra, tramite una scala ad unica rampa.

PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. 187/1956, presentata il 22/08/1956 con il n. 3265 di protocollo, rilasciata il 24/08/1956, agibilità del 03/03/1961. AUTORIZZAZIONE N. 4/1947, Presentata il 03/10/1947 con il n. 3057 di protocollo, rilasciata il 20/10/1947 con il n. 3057 di protocollo. AUTORIZZAZIONE N. 1602/1983, presentata il 15/12/1983 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata. PARERE SFAVOREVOLE IN QUANTI NON RISPETTA L'ALTEZZA DI ML. 3,00 PREVISTA PER I NEGZOI DALL'ART. 60 DEL R.E. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA "AEL" N. 6129/2014, intestata a GOFFI VALENTINO, per lavori di INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 14/01/2014 con il n. 274 di protocollo, rilasciata il 01/02/2014 con il n. 6429 di protocollo. COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA "CILA" N. 6653/2015, presentata il 19/10/2015 con il n. 9429 di protocollo, rilasciata il 14/11/2015 con il n. 11002 di protocollo.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (normativa di riferimento: RDL 652/1939). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatizzata Doc.Fa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. La situazione catastale attuale, riferita alle planimetrie catastali del 1939 e del 1961, non corrisponde alla situazione riscontrata in sito per diversa consistenza ; il piano terra (negozio) ha in utilizzo alcune porzioni che ricadono nelle planimetria dell'appartamento sovrastante censito al fg. 32 p.lla 78 sub. 2.
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia sullo scoperto retrostante sorretta da una struttura in ferro ancorata alle pareti circostanti dell'edificio oggetto di esecuzione e con altro edificio (normativa di riferimento: NTA DEL PRG approvato con DCC n. 51 del 28/09/2015). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Rimozione della copertura costituita da lastre traslucide e sottostante struttura in ferro.
Costi stimati in €. 5.250,00 già detratti dal prezzo di vendita.
STATO DI OCCUPAZIONE:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2020, registrato il 12/11/2020 a Fano ai nn. 5983 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00.
Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.
La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
LOTTO SECONDO: Intera Proprietà su: appartamento sito in Comune di San Lorenzo In Campo (PU) Piazza Umberto I n. 32, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32 mappale 79 sub. 3 p. 1-2, Cat. A/3 Cl. 1° r.c. Euro 155.45 sup. catastale mq. 79 vani 3,5 ed al foglio 32 mappale 78 sub. 2 cat. A/3 p. T–1-2, cl. 2° r.c. €. 335,70 sup. Catastale mq. 117 vani 6,5, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base:	**Euro**	**86.955,00**
Prezzo inferiore di un quarto:	**Euro**	**65.216,25**
Offerta minima in aumento in caso di gara:	**Euro**	**1.500,00**

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Mirko Arduini nella perizia depositata in data 10/07/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di unità immobiliare distribuita su due livelli, un piano primo ed un piano secondo, con accesso esclusivo dal portico presente al piano terra ; l'accesso è garantito da una scala ad unica rampa ; come già accennato, l'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico è unica, come da fusione avvenuta con pratica edilizia del 2015 ma, risulta ancora suddivisa in 2 unità catastali; a seguito della fusione non possono essere comunque considerate due unità indipendenti, perché dotate di un'unica cucina e con unico servizio igienico. Al piano primo troviamo la zona giorno con un ampio soggiorno all'interno del quale si trova il locale pranzo con angolo cottura, un locale ad uso studio ed un grande disimpegno/ripostiglio dal quale è possibile salire al secondo piano tramite scala interna di importanti dimensioni ; al piano secondo si trova la zona notte con due camere da letto, ampio disimpegno e servizio igienico ; il servizio igienico è dotato di una balcone esterno di piccole dimensioni aggettante sul cortile posto sul retro; la camera principale ha anch'essa un balcone esterno aggettante sulla Pzza Umberto I; le finiture interne sono di ottima fattura con pavimento in legno sia su gran parte del piano secondo (zona notte) sia al piano primo (zona giorno) ; solo il disimpegno e la camera piccola (zona notte) hanno la pavimentazione in marmette, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione/sistemazione dell'edificio; nel bagno troviamo la stessa pavimentazione della camera principale ed un rivestimento con piastrelle di piccolo formato 10x10. Alcune porzioni del solaio in legno sono a vista mentre altre parti risultano confinate, intonacate e tinteggiate e non visibili. Le pareti perimetrali portanti presentano in alcune porzioni effetti con muratura "faccia vista" ben curato di gradevole effetto estetico che ben si presta per la tipologia di costruzione. Le porte interne dell'appartamento sono in legno massello di ottima qualità così come gli infissi. Alcuni passaggi interni sono privi di porte con la presenza del solo controtelaio in legno; gli impianti interni risalgono ai lavori di sistemazione avvenuti nel 2015 e comprendono l'impianto termico con corpi scaldanti in acciaio, predisposizione di impianto di condizionamento (sono presenti sulle pareti interne e di tamponamento le sole scatole murate per l'alloggiamento degli split interni), idrico, sanitario ed elettrico ; per l'impianto elettrico si segnala che alcune placche interne degli interruttori non sono presenti.
PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. 4/1947, presentata il 04/10/1947 con il n. 3057 di protocollo, rilasciata il 20/10/1947 con il n. 3057 di protocollo. AUTORIZZAZIONE N. 187/1956, presentata il 22/08/1956 con il n. 3265 di protocollo, rilasciata il 03/03/1961, agibilità del 03/03/1961. AUTORIZZAZIONE N. 1602/1983, presentata il 15/12/1983 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata. Sfavorevole in quanto non rispetta l'altezza di ml. 3,00 prevista per i negozi dall'art. 60 del R.E. COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBEA (CAEL o CIL) N. 6129/2014, presentata il 14/01/2014 con il n. 274 di protocollo, rilasciata il 01/02/2014. COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. 6653/2015, presentata il 19/10/2015 con il n. 9429 di protocollo, rilasciata il 14/11/2015 con il n. 11002 di protocollo.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che in nessun elaborato grafico depositato all'ufficio tecnico, risultano le quote dimensionali dei vani interni e degli ingombri esterni pertanto, risulta impossibile verificare la corrispondenza dello stato attuale con lo stato legittimato ; dal rilievo eseguito è risultato possibile solo il confronto con i documenti urbanistico-catastali rilevando lievi difformità interne riconducibili alle tolleranze costruttive così come normate dall'art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. ed all'art. 9/bis della L.R. n. 17/2015 . A copertura del balcone al piano primo sul retro è presente una tettoia in ferro e lastre ondulate (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (normativa di riferimento: RDL 652/1939). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatizzata Doc.Fa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di sistemazione stimati in €. 4.500,00 già detratti dal prezzo di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2020, registrato il 12/11/2020 a Fano ai nn. 5983 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

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

Dati e notizie del Custode

Con Decreto del G.E. del 12/11/2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Andrea Musella con Studio in Fano (PU) (telefono 334.8292126- Email: info@studiolegalemusella.eu). 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. 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. 46/24" 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. 46/24".**

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 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 vendita telematica" 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.venditepubblichenotarili.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. 46/24 IBAN: IT 57I0851924303 000 000 712184,** 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 10:00** 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, si 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;

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 **Notaio Dott.ssa Annunziata Morico**