

TRIBUNALE DI PESARO

N. 96/2023 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

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

L'Avvocato **GAIA CESARONI** con Studio in Pesaro (PU), Via Marcolini n. 4, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 13/06/2024 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 (primo piano), Pesaro (PU)**, in data **14 APRILE 2026** alle **ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

1)

PRIMO LOTTO – Intera Proprietà su:

- **FABBRICATO** per usi agricoli sito in Comune di Pergola (PU), località Borghetto Fenigli snc, costituito da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli al piano terra con annesso scoperto. Superficie Commerciale Mq. 131,42.

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx)

Identificato in CATASTO FABBRICATI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 57 - mappale 151 – Località Fenigli snc - piano T - categoria C/2 - classe 3 - consistenza mq. 100 - superficie catastale mq. 168 - R.C. Euro 185,92.

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola (PU), località Fenigli, della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Superficie catastale Mq. 85.354.

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx)

Identificato in CATASTO TERRENI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 57 - mappali n.ri 40 – 42 – 45 – 46 – 47 – 61 – 122 – 148 – 150 – Terreni della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54) - R.D. Euro 185,86 - R.A. Euro 168,88.

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola (PU), località Serraspina, della superficie complessiva di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Superficie catastale Mq. 76.468.

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx)

Identificato in CATASTO TERRENI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 58 - mappali n.ri 226 – 227 – 228 – 229 – 230 – 231 – 236 – 234 – 235 – 246 – 245

- Foglio 59 – mappali n.ri 445 - 491

Terreni della superficie complessiva di di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68) - R.D. Euro 217,70 - R.A. Euro 218,64.

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

Prezzo base: Euro 156.151,80

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 117.113,85

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.500,00

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

Come riportato dal CTU incaricato **Geom. Giancarlo Giombetti** nella perizia datata **09/05/2024** e regolarmente depositata in atti (alla quale si rinvia per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di:

LOTTO 1:

Fabbricato per usi agricoli sito in Comune di Pergola, località Borghetto Fenigli snc, costituito da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli al piano terra con annesso scoperto. Conformità catastale SI. Conformità edilizia NO. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxxx. Superficie Commerciale Mq. 131,42. Identificazione catastale: Identificato in N.C.E.U. del Comune di Pergola come segue: - Foglio 57, mappale 151 (piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 168, R.C. euro 185,92), edificato su terreno di cui al foglio 57, mappale 151 (ex mappale 51/parte) di catastali mq. 741, pratica di variazione Protocollo n. PS0017366 del 06/03/2024 per l'aggiornamento dell'esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Descrizione: Trattasi di un capannone con strutture in c.a. e prefabbricate, di forma rettangolare e copertura a 2 falde, dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (11,00x10,00) = mq. 110,00 ed altezza interna variabile da ml. 4,20 (minima) a ml. 4,90 (massima) e ml. 3,50 (sotto trave). Edificato tra il 2001 e il 2002, con Concessione edilizia n. 242 del 14.09.2000 e Certificato di collaudo statico finale del 07.10.2002, privo di finiture interne, verte in discreto stato di conservazione per l'uso previsto. Facilmente raggiungibile dal Borghetto di Fenigli, mediante la viabilità locale. Confinante con stessa proprietà su più lati (Mappale 150), strada vicinale della Fonte, salvo altri.

Titoli edilizi – verifiche di conformità: Dal confronto fra stato di fatto rilevato in sito ed elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia n. 242/2000, sono state riscontrate delle difformità. Lo stato di fatto è invece conforme al Progetto strutturale depositato presso gli Uffici Regione Marche Settore Rischio Sismico (ex Genio Civile) pratica n. 0990/01. Per tanto trattasi di opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, per la mancata presentazione in Comune della “variante finale”. Da quanto sopra si consegue anche che sono tutte risalenti all'epoca di costruzione (poiché il progetto strutturale corrisponde allo stato dei luoghi). Per la descrizione delle stesse, si rimanda alla relazione dell'ing. Rossini Davide, redatta in data 18/04/2024 (relazione tecnica inerente le verifiche di conformità e la determinazione dei costi, per le sanatorie edilizie delle difformità strutturali, riscontrate nei fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 96/2023 – Tribunale di Pesaro) parte integrante della presente. In perizia si riassumono i costi complessivi, per il conseguimento del titolo in sanatoria e le oblazioni da corrispondere al Comune di Pergola.

Appezamento di terreno adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola, località Fenigli, della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxxx. Superficie catastale Mq. 85.354. Identificazione catastale: Identificato in C.T. del Comune di Pergola come segue: - foglio 57, mappale 40 di Ha. 00.78.06; - foglio 57, mappale 42 di Ha. 00.21.73; - foglio 57, mappale 45 di Ha. 03.31.92; - foglio 57, mappale 46 di Ha. 01.19.48; - foglio 57, mappale 47 di Ha. 01.20.58; - foglio 57, mappale 61 di Ha. 00.17.87; - foglio 57, mappale 122 di Ha. 00.36.94; - foglio 57, mappale 148 di Ha. 00.02.25; - foglio 57, mappale 150 di Ha. 01.24.71; R.D. Euro 185,86 e R.A. Euro 168,88.

Descrizione: Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo ed in parte a bosco; l'appezamento è suddiviso in 2 corpi, quello principale è ubicato a ridosso del Borghetto di Fenigli e pertanto è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, mentre il mappale 42, di modeste dimensioni, adibito a bosco, risultando staccato dal corpo principale, risulta più difficilmente raggiungibile ed identificabile in loco. Con esposizione prevalente ad Est / Sud-Est. Confinante con xxxxxxxx, xxxxxxxx, strada vicinale della Fonte, stessa proprietà (Mappale 151), fosso, salvo altri.

Appezamento di terreno adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola, località Serraspina, della superficie complessiva di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxxx. Superficie catastale Mq. 76.468. Identificazione catastale: Identificato in C.T. del Comune di Pergola come segue: - foglio 58, mappale 226 di Ha. 00.47.17; - foglio 58, mappale 227 di Ha. 00.05.60; - foglio 58, mappale 228 di Ha. 02.26.28; - foglio 58, mappale 229 di Ha. 00.40.80; - foglio 58, mappale 230 di Ha. 00.24.70; - foglio 58, mappale 231 di Ha. 00.24.50; - foglio 58, mappale 236 di Ha. 00.68.49; - foglio 58, mappale 234 di Ha. 00.00.70; - foglio 58, mappale 235 di Ha. 00.82.00; - foglio 58, mappale 246 di Ha. 00.03.00; - foglio 58, mappale 245 di Ha. 01.35.36; - foglio 59, mappale 445 di Ha. 00.33.20; - foglio 59, mappale 491 di Ha. 00.72.88; R.D. Euro 217,70 e R.A. Euro 218,64.

Descrizione: Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo ed in parte a bosco; l'appezzamento pur essendo un corpo unico, è attraversato dalla strada vicinale (molto dissestata) di collegamento con la viabilità locale, Via Fenigli, che mette in collegamento la stessa con il piccolo borgo di Osteria del Piano. Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, l'appezzamento non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Con esposizione prevalente ad Est / Sud-Est. Confinante con strada, xxxxxxxx, fosso, stessa proprietà, salvo altri.

Lotti 1 - 2 - 3 (Stato di possesso e locazione): **OPPONIBILI** ai futuri acquirenti - Per i Lotti 1, 2 e 3, fra le **formalità opponibili** ai futuri acquirenti, **risultano i contratti di locazione stipulati dai soggetti eseguiti in data antecedente a quella del pignoramento**, il tutto come da riepilogo *contenuto in perizia, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio e/o precisazione.*

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

2)

SECONDO LOTTO – Intera Proprietà su:

- **FABBRICATO a) Capannone per usi agricoli sito in Comune di Pergola (PU), località Serraspinoso snc, costituito da uno stallone ed una concimaia interrata, con annesso scoperto. Superficie Commerciale Mq. 327,66.**

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxx)

Identificato in CATASTO FABBRICATI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 59 - mappale 500 – Località Serraspinoso snc - piano S1-T - categoria D/10 - R.C. Euro 542,00.

- **FABBRICATO b) Unità collabente (F/2) sita in Comune di Pergola (PU), località Serraspinoso snc (Casa Aiale), ex fabbricato urbano con annesso scoperto esclusivo e già fabbricato rurale a servizio del fondo. Confinante con stessa proprietà su più lati (Mappale 45), xxxxxxxx per la restante parte del fabbricato già unità collabente F/2. Superficie Commerciale Mq. 66,45.**

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxx)

Identificato in CATASTO FABBRICATI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 59 - mappale 467 - subalterno 1 - Località Serraspinoso snc – p. T-1-2 - categoria F/2 (Unità Collabente); (già foglio 59 – mappale 467 – categoria A/3).

*N.B. Poiché in data 26/02/2024, veniva trasmessa all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro la pratica di variazione catastale, approvata con Protocollo n. PS0014294 del 27/02/2024 per la soppressione della planimetria catastale del fabbricato di cui al **Foglio 59 Mappale 467, in quanto unità collabente (F/2)**, ora in seguito alla variazione, il corretto identificativo dell'immobile risulta essere: **Foglio 59, Mappale 467, Subalterno 1.***

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola (PU), località Serraspinoso, della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Superficie catastale Mq. 63.524.

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxx)

Identificato in CATASTO TERRENI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 59 – mappali n.ri 498 (ex 27 parte) – 28 – 30 – 45 – 85 - Terreno della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24) - R.D. Euro 190,39 - R.A. Euro 180,90.

Valore di Mercato stimato € 77.000,00

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

Prezzo base: Euro 126.627,30

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 94.970,47

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. Giancarlo Giombetti nella perizia datata 09/05/2024 e regolarmente depositata in atti (alla quale si rinvia per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di:

LOTTO 2:

Fabbricato a) Capannone per usi agricoli sito in Comune di Pergola, località Serraspinosa snc, costituito da uno stallone ed una concimaia interrata, con annesso scoperto. Conformità catastale SI. Conformità edilizia SI. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx. Superficie Commerciale Mq. 327,66. Identificazione catastale: Identificato in N.C.E.U. del Comune di Pergola come segue: - Foglio 59, mappale 500 (piano S1-T, categoria D/10, R.C. euro 542,00), edificato su terreno di cui al foglio 59, mappale 499 (ex mappale 27/parte - tipo di frazionamento e mappale n. PS0070533 del 10.10.2006) di catastali mq. 1.732, pratica di costituzione Protocollo n. PS0111043 del 26/10/2006.

Descrizione:

Trattasi di un capannone per allevamento di capi bovini con strutture in c.a. e prefabbricate, di forma rettangolare e copertura a 2 falde, dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (20,30x13,00) = mq. 263,90 ed altezza interna variabile da ml. 4,64 (minima) a ml. 5,39 (massima). Fanno inoltre parte del complesso, una concimaia interrata e vasche per la raccolta delle urine a servizio della stalla e n. 3 silos. Il tutto edificato tra il 2005 e il 2006, con Permesso di Costruire n. 164 del 09.08.2005 e Certificato di collaudo statico finale del 30.06.2006 (stallone), Permesso di Costruire n. 159 del 16.08.2006 e Certificato di collaudo statico finale del 30.01.2007 (concimaia) e DIA n. 125 del 16.11.2006 (silos) oltre a DIA n. 70 del 21.07.2005 per la realizzazione di una recinzione. Lo stallone, dato l'uso si presenta privo di finiture ma verte in ottimo stato di conservazione. Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, il complesso non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Confinante con stessa proprietà su tutti i lati (Mappale 498).

Titoli edilizi – verifiche di conformità:

Dal confronto fra stato di fatto rilevato in sito ed elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n. 164/2005 (stallone), Permesso di Costruire n. 159/2006 (concimaia) e DIA n. 125/2006 (silos) oltre a DIA n. 70/2005, è stata riscontrata la sostanziale conformità, anche in virtù del fatto che detti immobili sono stati realizzati mediante finanziamenti pubblici relativi al piano di sviluppo rurale.

Fabbricato b) Unità collabente (F/2) sita in Comune di Pergola, località Serraspinosa snc (Casa Aiale), ex fabbricato urbano con annesso scoperto esclusivo e già fabbricato rurale a servizio del fondo. Conformità catastale SI. Conformità edilizia (da accertare). Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx. Superficie Commerciale Mq. 66,45. Identificazione catastale: Identificato in N.C.E.U. del Comune di Pergola come segue: - Foglio 59, mappale 467, subalterno 1 (categoria F/2), edificato su terreno di cui al foglio 59, mappale 467 (ex mappale 26) di catastali mq. 346 e pratica di variazione Protocollo n. PS0014294 del 26/02/2024 per soppressione della planimetria catastale, causa modifica della destinazione da fabbricato urbano ad unità collabente.

Descrizione:

Trattasi di immobile che per lo stato di conservazione in cui verte, non può più essere utilizzato/abitato, a causa di evidenti problemi strutturali, impiantistici ecc. Per detto immobile la cui epoca di costruzione è certamente antecedente al 1967, sono state reperite la Concessione Edilizia Prot. n. 6489 del 03.08.1988 e la Concessione Edilizia Prot. n. 7977 del 19.09.1989 per lavori di straordinaria manutenzione da eseguire sullo stesso, probabilmente mai eseguiti o eseguiti solo parzialmente. Per le stesse condizioni viste per lo stallone, di dissesto della stessa strada vicinale, in quanto l'immobile è collocato in zona limitrofa allo stallone, non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Confinante con stessa proprietà su più lati (Mappale 45), xxxxxxxxx per la restante parte del fabbricato già unità collabente F/2.

Titoli edilizi – verifiche di conformità:

Poiché l'immobile è pericolante e pressoché inaccessibile, non è stato possibile verificare la conformità edilizia dello stato dei luoghi interno, rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali dei titoli edilizi di cui alla Concessione Edilizia Prot. n. 6489 del 03.08.1988 e alla Concessione Edilizia Prot. n. 7977 del 19.09.1989. Tuttavia per quello che è stato possibile accertare dall'esterno, sono state riscontrate delle notevoli incongruenze, delle quali la principale consiste nella mancanza (presumibilmente per crollo) della porzione di fabbricato adibita ad autorimessa, motivo per cui si è resa necessaria la pratica catastale di Tipo mappale, approvata con Protocollo n. PS0013902 del 23/02/2024 per l'aggiornamento delle aree di sedime dello stesso fabbricato di cui al Foglio 59 Mappale 467. Oltre a quanto sopra, nella relazione dell'ing. Rossini Davide, parte integrante della presente, redatta in data 18/04/2024 (relazione tecnica inerente le verifiche di conformità e la determinazione dei costi, per le sanatorie edilizie delle difformità strutturali, riscontrate nei fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 96/2023 – Tribunale di Pesaro), vengono inoltre descritte le condizioni del fabbricato per cui si è resa necessaria anche la pratica di

variazione catastale Protocollo n. PS0014294 del 26/02/2024, per soppressione della planimetria catastale, causa modifica della destinazione da fabbricato urbano ad unità collabente. Dai rilievi svolti, anche se non vi è corrispondenza fra stato di fatto e quanto rappresentato nei titoli edilizi di cui sopra, si ritiene di soprassedere e non necessario procedere con una pratica di sanatoria, in quanto trattasi di unità collabente e la non corrispondenza è dovuta a crolli parziali e ad opere mai eseguite in adempimento di titoli edilizi e progetti troppo recenti rispetto alla data reale in cui la consistenza del fabbricato (aree di sedime, altezze e volumi) è stata originariamente realizzata. Per quanto riguarda la legittimità dello stato di fatto, trattandosi di un fabbricato nato come fabbricato rurale è facilmente dimostrabile che quanto presente (rimasto) in sito, sia antecedente al 1967. In perizia si riassumono i costi per le competenze tecniche e relativi oneri per la redazione di una relazione di inagibilità e per le ricerche storiche da effettuare per l'acquisizione di documentazione ed elementi a dimostrazione e asseverazione della legittimità edilizia dell'immobile realizzato in data antecedente al 1967.

Appezzamento di terreno adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola, località Serraspinosa, della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx. Superficie catastale Mq. 63.524. Identificazione catastale: Identificato in C.T. del Comune di Pergola come segue: - foglio 59, mappale 498 di Ha. 03.42.26 (ex mappale 27/parte - tipo di frazionamento n. PS0070533 del 10.10.2006); - foglio 59, mappale 28 di Ha. 00.78.70; - foglio 59, mappale 30 di Ha. 01.66.80; - foglio 59, mappale 45 di Ha. 00.13.50; - foglio 59, mappale 85 di Ha. 00.33.98; R.D. Euro 190,39 e R.A. Euro 180,90.

Descrizione:

Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo e seminativo arboreo ed in parte a prato e pascolo; l'appezzamento che con gli immobili dei punti precedenti fa corpo unico, è servito dalla strada vicinale (molto dissestata) di collegamento con la viabilità locale, Via Fenigli, che mette in collegamento la stessa con il piccolo borgo di Osteria del Piano. Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, l'appezzamento non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Con esposizione prevalente ad Est / Sud-Est. Confinante con stessa proprietà (Mappali 467 e 500), xxxxxxxxx, xxxxxxxxx, fosso, salvo altri.

Lotti 1 - 2 - 3 (Stato di possesso e locazione): **OPPONIBILI** ai futuri acquirenti - Per i Lotti 1, 2 e 3, fra le **formalità opponibili** ai futuri acquirenti, **risultano i contratti di locazione stipulati dai soggetti eseguiti in data antecedente a quella del pignoramento**, il tutto come da riepilogo *contenuto in perizia, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio e/o precisazione.*

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

3)

TERZO LOTTO – Intera Proprietà su:

- **FABBRICATI per usi agricoli sito in Comune di Pergola (PU), località Serraspinosa snc, costituiti da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli, ripostiglio, pollaio, porcilaia al piano terra e seminterrato con annesso scoperto. Superficie Commerciale Mq. 56,87. (Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx)**

Identificato in CATASTO FABBRICATI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 60 - mappale 349 (ex mappale 215) – Località Serraspinosa snc - piano S1-T - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 117 – superficie catastale mq. 164 - R.C. Euro 151,06.

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola (PU), località Serraspinosa, della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Superficie catastale Mq. 29.986.**

(Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxxx)

Identificato in CATASTO TERRENI del Comune di Pergola come segue:

- Foglio 60 – mappali n.ri 347 (ex mappale 215) – 81 – 82 – 221 – 223 - Terreno della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86) - R.D. Euro 82,53 - R.A. Euro 79,52.

N.B. il Foglio n. 60 mappale n. 215 (terreno) è stato soppresso e ha generato il Foglio n. 60 mappale n. 347 (terreno restante parte) e Foglio n. 60 mappale n. 349 (fabbricato e corte).

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

Prezzo base: Euro 38.709,90

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 29.032,42

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. Giancarlo Giombetti** nella perizia datata **09/05/2024** e regolarmente depositata in atti (alla quale si rinvia per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di:

LOTTO 3:

Fabbricati per usi agricoli sito in Comune di Pergola, località Serraspina snc, costituiti da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli, ripostiglio, pollaio, porcilaia al piano terra e seminterrato con annesso scoperto. Conformità catastale SI. Conformità edilizia SI (mediante riconduzione in pristino da eseguire). Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxx. Superficie Commerciale Mq. 56,87. Identificazione catastale: Identificato in N.C.E.U. del Comune di Pergola come segue: - Foglio 60, mappale 349 (piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 164, R.C. euro 151,06), edificato su terreno di cui al foglio 60, mappale 348 (ex mappale 215/parte - tipo di frazionamento e mappale n. PS0073775 del 28.04.2011) di catastali mq. 391, pratica di costituzione Protocollo n. PS0078497 del 6/05/2011.

Descrizione:

Trattasi di un complesso di fabbricati pertinenziali, con strutture precarie/leggere, costituite da murature in mattoni forati e lamiera, tutti con tetto ad una falda in lamiera o materiali simili, con ogni probabilità realizzati in data antecedente al 1967 e per i quali non risultano dei titoli edilizi. Il deposito attrezzi al piano terra ha dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,60x5,40) = mq. 35,64 ed altezza interna variabile da ml. 2,20 (minima) a ml. 2,75 (massima); la porzione di deposito attrezzi al piano primo sotto strada, di pari ingombro in pianta (rispetto al piano terra) ha un'altezza interna pari a ml. 2,00. Il fabbricato adiacente al piano terra, costituito per metà da un ripostiglio e per l'altra metà dalla porcilaia, ha delle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,35x3,30) = mq. 20,96 ed altezze interne variabili da ml. 1,95 (minima) a ml. 2,20 (massima); Il pollaio ha una superficie in pianta di mq. 6,05 e altezza media pari a ml. 1,75. La rimessa attrezzi al piano primo sotto strada ha dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,10x5,30) = mq. 32,33 ed altezza interna variabile sotto trave da ml. 3,00 (minima) a ml. 3,30 (massima). Il complesso edilizio pertinenziale è servito dalla Strada Provinciale Tarugo, di buona percorribilità e che in breve permette di raggiungere il centro abitato di Pergola. Confinante con stessa proprietà su tutti i lati (Mappale 347).

Titoli edilizi – verifiche di conformità:

In merito alla legittimità e conformità edilizia degli immobili, la planimetria catastale di primo impianto, è piuttosto recente e risale al 2011, ma rappresenta l'unico documento a supporto e dimostrazione della legittimità e conformità di detti fabbricati. In sito oltre a quelle sopra menzionate, sono inoltre presenti ulteriori porzioni di strutture precarie, non risultanti nella planimetria catastale e per le quali sarà necessaria la riconduzione in pristino, come meglio descritto nella relazione dell'ing. Rossini Davide, parte integrante della presente, redatta in data 18/04/2024 (relazione tecnica inerente le verifiche di conformità e la determinazione dei costi, per le sanatorie edilizie delle difformità strutturali, riscontrate nei fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 96/2023 – Tribunale di Pesaro). In perizia si riassumono i costi per la riconduzione in pristino, comprensivi di rimozioni e smaltimento.

Appezzamento di terreno adibito ad usi agricoli, sito in Comune di Pergola, località Serraspina, della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2024 rilasciato dal Comune di Pergola il 28/02/2024. Contratto di locazione in essere a favore di Cooperativa Agricola xxxxxxxx. Superficie catastale Mq. 29.986. Identificazione catastale: Identificato in C.T. del Comune di Pergola come segue: - foglio 60, mappale 347 di Ha. 02.16.33 (ex mappale 215/parte - tipo di frazionamento n. PS0073775 del 28.04.2011); - foglio 60, mappale 81 di Ha. 00.55.67; - foglio 60, mappale 82 di Ha. 00.06.88; - foglio 60, mappale 221 di Ha. 00.11.10; - foglio 60, mappale 223 di Ha. 00.09.88; R.D. Euro 82,53 e R.A. Euro 79,52.

Descrizione:

Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo arboreo; l'appezzamento che con gli immobili del punto precedente fa corpo unico, è esposto prevalente a Sud ed è servito dalla Strada Provinciale Tarugo, di buona percorribilità e che in breve permette di raggiungere il centro abitato di Pergola. Confinante con strada, stessa proprietà, xxxxxxxx, xxxxxxxx ed altri, xxxxxxxx, fosso, xxxxxxxxxx ed altri, xxxxxxxx, salvo altri.

Lotti 1 - 2 - 3 (Stato di possesso e locazione): **OPPONIBILI** ai futuri acquirenti - Per i Lotti 1, 2 e 3, fra le **formalità opponibili** ai futuri acquirenti, **risultano i contratti di locazione stipulati dai soggetti eseguiti in data antecedente a quella del pignoramento**, il tutto come da riepilogo *contenuto in perizia, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio e/o precisazione*.

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

Si precisa ulteriormente per tutti i LOTTI (1° - 2° e 3°) come riportato dal CTU incaricato Geom. Giancarlo Giombetti nella perizia datata 09/05/2024 e regolarmente depositata in atti (alla quale si rinvia per ogni chiarimento e precisazione):

- All'attualità, non trattandosi di immobili con destinazione abitativa, non sono applicabili le agevolazioni ai fini IVA di cui all'art. 10 D.P.R. 633/72.
- I beni oggetto di stima, per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2 ed in particolare lo stallone e relativi annessi di cui al Foglio 59, Mappale 500, sono stati realizzati mediante finanziamenti pubblici.
- (Stato di possesso e locazione) Lotti 1 - 2 - 3: Per i Lotti 1, 2 e 3, fra le formalità opponibili ai futuri acquirenti, risultano i contratti di locazione stipulati dai soggetti eseguiti in data antecedente a quella del pignoramento.
- Lotto 1 – Contratto di Locazione di anni 30, stipulato il 01.05.2017 a Fabriano e registrato il 08.05.2017, Importo locazione annuale € 1.100,00, totale € 33.000,00, scadenza 10/11/2047.
- Lotto 2 – Contratto di Locazione di anni 30 stipulato il 01.05.2017 a Fabriano e registrato il 08.05.2017, Importo locazione annuale € 600,00, totale € 18.000,00, scadenza 10/11/2047.
- Lotto 3 – Contratto di Locazione di anni 30 stipulato il 01.05.2017 a Fabriano e registrato il 08.05.2017, Importo locazione annuale € 100,00, totale € 3.000,00, scadenza 10/11/2047.
- Per quanto concerne i titoli PAC, si precisa che gli stessi sono stati ceduti dalla Società xxxxxxxxxxxx all'affittuario xxxxxxxxxxxxxxxx mediante scrittura privata del 27.04.2017 (pertanto in data antecedente il pignoramento) registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Urbino, in data 08.05.2017 al numero 587 serie 3.
- ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ: I beni oggetto di stima, per quello che è stato possibile accertare, non sono attualmente soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità.

Dati e notizie del Custode

Con Decreto del G.E. del 19/09/2023 è stato nominato CUSTODE GIUDIZIARIO degli immobili pignorati, l' AVVOCATO ELEONORA MERATI, con Studio Legale in Pesaro (PU), Via del Maino n. 13 (Telefono/i: 0721 1700614 E-mail: avv.eleonoramerati@studiolegalemerati.it PEC: eleonoramerati@pec.ordineavvocatipesaro.it).

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, contattando il Custode ai recapiti suddetti.

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 - (primo 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. 96/2023" 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. 96/2023".**

12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA

- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

5) il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: IT82J0882613306000000118000 – Banca di Pesaro Credito Cooperativo - Società Cooperativa – Filiale di Pesaro Porto**, 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 10:00 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 - (primo piano), Pesaro (PU);
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Data 28/11/2025

Il Professionista Delegato
Avvocato Gaia Cesaroni