TRIBUNALE DI PESARO

N. **79/23** RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'**Avvocato Antonella Barberini** con Studio Legale in Pesaro (PU), Viale Antonio Gramsci n. 11, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 18/01/2024 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 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **27 GENNAIO 2027** alle **ore 10:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

PRIMO LOTTO – Intera Proprietà su: appartamento allo stato grezzo sito in Comune di Pergola (PU), Via Giuseppe Mazzini n. 21, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 113 mappale 783 sub. 7 p. S1-T-1, Cat. F/4, superficie commerciale mq. 121,26, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: **Euro 17.633,20**
Prezzo inferiore di un quarto: **Euro 13.224,90**
Offerta minima in aumento in caso di gara: **Euro 500,00**

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

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Marco Marini nella perizia depositata in data 06/12/2023 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra e primo con cantina al piano interrato e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.21. L'unità oggetto di valutazione si sviluppa al piano terra e primo più un locale accessorio (grotta) al piano interrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via pubblica su cui affaccia il locale soggiorno-angolo cottura attraverso una vetrata ad arco in cui al centro è collocato il portoncino di ingresso in legno, il piano di pavimento dell'abitazione è più basso rispetto il piano strada esterno e sono presenti due gradini a scendere dalla porta di ingresso al locale interno. Il soggiorno-angolo cottura ha una superficie di circa 15mq ed è comunicante con un locale di forma circolare, con volta a mattoni, che costituiva un forno di quartiere, nel progetto di ristrutturazione questo particolare elemento architettonico è stato mantenuto e recuperato con funzione di ripostiglio in quanto l'altezza utile interna di 2,34mt al centro e l'assenza di finestre, non consentirebbe l'abitabilità. Sempre al piano terra si passa ad una stanza in cui è presente una vecchia scala in pietra che scende alla sottostante grotta costituita da una volta in mattoni pieni, sia il vecchio forno che la grotta al piano interrato sono stati lasciati a faccia a vista, le due volte sono state sabbiate ed i giunti stuccati, le restanti pareti risultano intonacate. Dal locale disimpegno al piano terra si accede anche ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'unità adiacente, e sul lato opposto si accede ad una zona servizi dove è presente un antibagno, un ripostiglio e un bagno. Nel solaio sovrastante il locale disimpegno è stato lasciato il vuoto necessario all'installazione della scala di collegamento tra piano terra e primo ad oggi non presente; i restanti soffitti del piano terra sono costituiti dai solai in legno in travi di legno massello a sezione rettangolare e sovrastante tavolato in legno. Il piano primo si compone da un locale disimpegno (vano scala) dal quale si accede alla zona notte composta da una camera, in corridoio, un ripostiglio e un bagno. La camera ha il solaio di copertura a vista e un'altezza interna minima di 3,40 m e massima di 4,82 m la parte costituita da disimpegno, ripostiglio e bagno ha invece un'altezza utile interna di 2,40m in piano. Il solaio di copertura sulla camera è costituito da travi in legno massello, travetti e pianelle, mentre il solaio piano su ripostigli/bagno/disimpegno è costituito da travi e tavolato. Tutti i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione. Nella camera al piano primo è ancora presente una porta comunicante con l'unità immobiliare adiacente, probabilmente utilizzata come passaggio di cantiere vista l'assenza della scala al piano terra, tale porta comunicante

dovrà essere chiusa indipendentemente dai lavori di completamento pertanto l'onere per la chiusura viene inserito nelle difformità edilizie sopra elencate. I lavori necessari per il completamento dell'unità sono: Pulizia e trattamento strutture lignee; Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche; Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze; Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria; Fornitura e posa in opera scala interna tra piano terra e primo; Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti; Fornitura e posa in opera sanitari; Carteggiatura e tinteggiatura interna; Fornitura e posa porte interne; Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento; Ispezione del solaio di copertura con eventuale sostituzione coppi rotti e verifica/riparazione guaine; Pulizia e ripristino funzionalità della canale di gronda e discendente pluviale; Verifica ed eventuale ripristino intonaco esterno; Tinteggiatura esterna. PRATICHE EDILIZIE: La prima edificazione del fabbricato risulta antecedente la normativa urbanistica del 1967 in quanto trattasi di edificio in centro storico già esistente nella prima metà del XVIII secolo, inoltre dalle ricerche effettuate presso il comune di Pergola non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate. Permesso di Costruzione N. 7005/1973, presentata il 24/07/1973 con il n. 7005 di protocollo, rilasciata il 23/10/1973. Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12. Permesso di Costruzione N. 311/1985, presentata il 05/11/1985 con il n. 9619 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985. Permesso di Costruzione N. 20/1985, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985. Autorizzazione N. 134/99, riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2005/52, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2010/41, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo. Comunicazione di attività edilizia libera N. 131/2012, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo. Denuncia Inizio Attività N. 142/2012 presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo.
Il perito ha rilevato delle DIFFORMITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE (descritte a pagina 4-5 della perizia) sanabili con un costo di €. 7.000,00 già detratto dal prezzo di vendita.
L'immobile risulta libero.
La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

SECONDO LOTTO – Intera Proprietà su: appartamento allo stato grezzo sito in Comune di Pergola (PU), Via Giuseppe Mazzini n. 19, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 113 mappale 783 sub. 8 p. T-1-2-3-4, Cat. F/4, superficie commerciale mq. 126,28, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: **Euro 14.731,54**
Prezzo inferiore di un quarto: **Euro 11.048,65**
Offerta minima in aumento in caso di gara: **Euro 500,00**

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

Come riportato dal CTU incaricato Geom. Marco Marini nella perizia depositata in data 06/12/2023 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.19. L'unità oggetto di valutazione si sviluppa dal piano terra al piano quarto come di seguito descritto: - al piano terra è presente un piccolo locale di ingresso di circa 7mq da cui si accede alla scala interna che collega i piano superiori, l'accesso avviene attraverso un portoncino in legno; - al piano primo è presente un vano di circa 12 mq con destinazione "Studio" dal quale si riprende la seconda rampa di scale che collega il piano superiore. Le scale di collegamento sono poste tutte sullo stesso lato dell'immobile e si compongono di una singola rampa rettilinea in cemento armato per ogni piano. In corrispondenza di questo piano si segnala la presenza di un'infiltrazione di umidità proveniente da un piccolo tetto che copre parte di questo piano e colando lungo la facciata esterna penetra anche all'interno, il ripristino di questa infiltrazione è stato inserito tra le difformità edilizie da regolarizzare indipendentemente dal completamento interno dell'unità immobiliare in modo da preservare le strutture da ulteriori degradi. Sempre a livello del primo piano è ancora presente la porta comunicante con l'unità adiacente usata come passaggio di cantiere, tale porta dovrà essere chiusa indipendentemente dal completamento interno dell'unità pertanto viene inserito il costo nelle difformità edilizie da regolarizzare; - al piano secondo dalla scala si arriva in un locale ad uso soggiorno/angolo cottura con una superficie

utile di circa 23 mq, da quale sullo stesso piano si accede ad una prima zona notte composta da camera a sottotetto, un disimpegno e un bagno. La camera ha una superficie utile di circa 15mq ed è provvista di una sola finestra velux di piccole dimensioni e non sono presenti altre finestre sulle murature perimetrali, si evidenzia che nel progetto erano previste n.2 finestre velux di dimensioni maggiori di quella installata; - al piano terzo è presente una zona notte composta di una camera di circa 10 mq con soppalco di circa 5 mq di cui non è stata realizzata la scala e ringhiera, il soppalco costituisce il quarto piano. Sempre al piano terzo, oltre a questa camera, è presente un bagno, un disimpegno e un ripostiglio di circa 9 mq la cui altezza interna madia inferiore ai 2,7m non ne consente l'uso come camera. Come riportato in descrizione generale dell'edificio tutti i solai sono in legno, si nota che anche in questa unità i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione. I lavori necessari per il completamento dell'unità sono: Pulizia e trattamento strutture lignee; Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche; Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze, Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria. Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti; Fornitura e posa in opera sanitari; Carteggiatura e tinteggiatura interna; Fornitura e posa porte interne; Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento. Ispezione del solaio di copertura con eventuale sostituzione coppi rotti e verifica/riparazione guaine; Ripristino e installazione Velux di progetto; Pulizia e ripristino funzionalità della canali di gronda e discendenti pluviali; Verifica ed eventuale ripristino intonaco esterno; Tinteggiatura esterna.
PRATICHE EDILIZIE: La prima edificazione del fabbricato risulta antecedente la normativa urbanistica del 1967 in quanto trattasi di edificio in centro storico già esistente nella prima metà del XVIII secolo, inoltre dalle ricerche effettuate presso il comune di Pergola non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate. Comunicazione di attività edilizia libera N. 131/2012, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo. Denuncia Inizio Attività N. 142/2012, presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo. Permesso di Costruzione N. 7005/1973, presentata il 24/07/1973 con il n. 7005 di protocollo, rilasciata il 23/10/1973. Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12. Permesso di Costruzione N. 311/1985, presentata il 05/11/1985 con il n. 9619 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985. Permesso di Costruzione N. 20/1985, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985. Autorizzazione N. 134/99, riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2005/52, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2010/41, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo.
Il perito ha rilevato delle DIFFORMITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE (descritte a pagina 17-18-19 della perizia) sanabili con un costo di €. 14.500,00 già detratto dal prezzo di vendita.
L'immobile risulta libero.
La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
TERZO LOTTO – Intera Proprietà su: appartamento allo stato grezzo sito in Comune di Pergola (PU), Via Della Rocca n. 12, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 113 mappale 783 sub. 9 p. 1, Cat. F/4, superficie commerciale mq. 82,96, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.
Prezzo base: **Euro 14.157,58**
Prezzo inferiore di un quarto: **Euro 10.618,18**
Offerta minima in aumento in caso di gara: **Euro 500,00**
Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA
Come riportato dal CTU incaricato Geom. Marco Marini nella perizia depositata in data 06/12/2023 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano primo con ingresso da scala comune ad altre unità su Via Della Rocca n.12. L'unità oggetto di valutazione è posta al piano primo, si accede dalla scala comune ad un'altra unità attraverso un portoncino blindato. La scala comune è interna all'edificio e con accesso da Via della rocca n.12. L'appartamento si compone di una zona giorno con angolo cottura, da questa si accede alla zona notte la cui pavimentazione non è complanare ma sono presenti due gradini a scendere

dalla zona giorno alla zona notte, questa è composta da un corridoio, una camera di circa 13,5 mq (singola), un ripostiglio di circa mq 5,6 privo di finestre, un bagno anch'esso privo di finestre esterne, e un secondo ripostiglio di circa mq.4,00. L'unità si presenta allo stato grezzo priva delle finiture interne, sono stati installati tutti gli infissi esterni, realizzate le canalizzazioni per gli impianti, i massetti e intonaci interni. L'impianto di riscaldamento è predisposto per l'installazione di una caldaia autonoma nel bagno, l'impianto è predisposto per l'installazione di radiatori. Come riportato in descrizione generale dell'edificio tutti i solai sono in legno, si nota che anche in questa unità i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione. I lavori necessari per il completamento dell'unità sono: Pulizia e trattamento strutture lignee; Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche; Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze. Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria. Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti; Fornitura e posa in opera sanitari; Carteggiatura e tinteggiatura interna; Fornitura e posa porte interne; Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento.
PRATICHE EDILIZIE: La prima edificazione del fabbricato risulta antecedente la normativa urbanistica del 1967 in quanto trattasi di edificio in centro storico già esistente nella prima metà del XVIII secolo, inoltre dalle ricerche effettuate presso il comune di Pergola non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate. Permesso di Costruzione N. 7005/1973, rilasciata il 23/10/1973. Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12. Permesso di Costruzione N. 311/1985, rilasciata il 20/11/1985. Permesso di Costruzione N. 20/1985, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985. Autorizzazione N. 134/99 riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2005/52, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo. Permesso di Costruire N. 2010/41, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo. Comunicazione di attività edilizia libera N. 131/2012, intestata a Immobiliare Vittoria Srl, per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato in Via della Rocca, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo. Denuncia Inizio Attività N. 142/2012, presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo.
Il perito ha rilevato delle DIFFORMITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE (descritte a pagina 30-31 della perizia) sanabili con un costo di €. 6.500,00 già detratto dal prezzo di vendita.
L'immobile risulta libero.
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 19/09/2023 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, il Dott. Comm. Nicola Brancorsini con Studio in Pesaro (telefono 0721/846276- Email: dott. nicolabrancorsini@gmail.com).

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

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 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. 79/23" 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. 79/23".**
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: BCC PESARO IT 60J0882613303 000 000 116994**, 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 e all'ora della vendita 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, 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.**
- **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 di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU);**
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al

creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Pubblicità delle Vendite:

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

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

Data 29/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Antonella Barberini