

# Avv. Matteo Gori

Via Del Carso n. 27 - 61121 PESARO

TEL. 0721.429219 – 0721.429271

FAX: 0721.429226

PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)

e-mail: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com)

**TRIBUNALE DI PESARO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n. 33/2022 - G.E. DOTT. LORENZO PINI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Matteo Gori del Foro di Pesaro (C.F.: GROMTT82D19H294M e indirizzo PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)), professionista Delegato alla procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Lorenzo Pini ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in data 22.09.2022, visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis cpc, nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. cpc, considerata la perizia redatta e depositata dall'Arch. Antonio Orassi, già depositata agli atti ed il cui contenuto deve integralmente ritenersi richiamato nel presente atto.

## **COMUNICA FORMALMENTE:**

che il giorno martedì **11 Marzo 2025** alle ore 11.00, presso il proprio Studio sito in Pesaro (PU), Via Del Carso n. 27, procederà alla **quarta vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, del seguente

### **LOTTO UNICO**

Intera proprietà di immobile sito nel Comune di Colli al Metauro (PU), Via Tomba n. 16, frazione ex Serraungarina, quartiere Tavernelle, destinazione uso abitativo, della superficie commerciale di mq 146,52 per la quota di ½ di piena proprietà di una persona fisica e ½ di piena proprietà di altra persona fisica. Trattasi di unità immobiliare unifamiliare costituita come testa di schiera e posta su due livelli, costruita nel 1950 e ristrutturata nel 1997.

L'immobile, come da relazione tecnica depositata agli atti il 12.08.2022, a firma dell'Arch. Antonio Orassi, a cui ci si richiama integralmente per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile stesso, risulta:

- Posto su due piani: al piano terra vi è la zona giorno, al primo piano vi sono le camere;



# Avv. Matteo Gori

Via Del Carso n. 27 - 61121 PESARO

TEL. 0721.429219 – 0721.429271

FAX: 0721.429226

PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)

e-mail: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com)

- È presente un piccolo accessorio posto su scoperto esclusivo in prossimità dell'abitazione. Lo scoperto è recintato e dotato di ingresso carrabile;
- Altezza interna di 2,35 m.

Sono confermati i dati catastali identificativi: foglio 17 particella 185 graffata con la 212 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Tomba n. 16, piano: terra-primo, intestato a due persone fisiche distinte.

L'immobile, risalente agli anni Cinquanta, risulta ristrutturato con concessione edilizia N.C.E. 34 del 06.10.1997, presentata il 06.09.1997 con il n. 3335 di protocollo e successive varianti presentate il 14.07.1998 con n. di protocollo 2747 e sanatoria 238/1997 presentata il 11.09.1986 con il n. di protocollo n. 2956 e rilasciata il 02.08.1997.

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito dal perito.

## **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: abitazione stipulata il 17.12.2014 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1536/2014 di repertorio trascritte il 10.03.2015 a Pesaro ai nn. 2086/1340 derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni. La formalità è riferita solamente alla quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  del fabbricato ed è costituita in favore di moglie e due figlie come meglio evidenziato in perizia.

**Disponibilità del bene:** da informazioni assunte, risulta attualmente occupata da familiare del debitore in forza di provvedimento di assegnazione giudiziale. Si precisa che tale provvedimento giudiziale è stato trascritto a posteriori rispetto all'atto di costituzione di ipoteca del creditore procedente.

**Oneri condominiali:** Euro 0,00.

**Prezzo base:** Euro 86.384,53 (Euro ottantaseimilatrecentottantaquattro/53).

**Offerta minima:** Euro 64.788,39 (Euro sessantaquattromilasettecentottantotto/39), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** Euro 6.478,83 (Euro seimilaquattrocentosettantotto/83), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).



# Avv. Matteo Gori

Via Del Carso n. 27 - 61121 PESARO

TEL. 0721.429219 – 0721.429271

FAX: 0721.429226

PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)

e-mail: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com)

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Il bene, meglio descritto nella relazione di stima e relativi allegati, qui integralmente richiamata e trascritta, verrà posto in vendita alle seguenti

## CONDIZIONI

1. L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia agli atti redatta dallo stimatore;
2. Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragione e azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio;
3. La vendita sarà a corpo e non a misura;
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 di prezzo;
5. In caso di immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985, numero 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;
6. L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di efficacia/cancellazione a cura e spese della procedura;
7. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e negli allegati del presente avviso;
8. 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 al costo dell'attestato di prestazione energetica e ai compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Delegato incaricato alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento ed alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli;

9. Gli offerenti hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta;

10. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento tramite assegno circolare non trasferibile, sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato ed entro gli stessi termini indicati nell'offerta di acquisto;

11. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già asteimmobili.it).

12. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

### **a) Offerte presentate al Delegato in modalità cartacea.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita e, in particolare, entro il giorno di **lunedì 10 Marzo 2025**, alle **ore 13.00**, presso lo studio del professionista Delegato sito in Pesaro in Via del Carso n. 27.

Sull'esterno della busta dovranno essere annotati solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta (né nome delle Parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

Al momento del deposito della busta verranno rilevate le sole generalità del depositante, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne verrà rilasciata relativa quietanza.

L'offerta di acquisto dovrà essere in marca da bollo da Euro 16,00 e dovrà contenere tassativamente le seguenti diciture e dichiarazioni:

1. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.
2. Nella domanda dovrà essere indicato:
  - (i) Esecuzione immobiliare n. 33/2022;
  - (ii) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il Delegato alla vendita;



(iii) il numero o altro dato identificativo del lotto;

(iv) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Indicazione della somma offerta e relativo assegno circolare non trasferibile (NO VAGLIA POSTALE) intestato al professionista delegato e quindi con la seguente dicitura "Es. Imm. R.G.E. n. 33/2022, Trib. Pesaro – Delegato Avv, Matteo Gori", in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione. Detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno a titolo di deposito conto spese può essere depositato contestualmente al saldo di aggiudicazione.

4. Se l'offerente è:

a) una persona fisica, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

b) Residente fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

c) coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

d) soggetto minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

e) Soggetto interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

f) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e/o partita IVA, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, certificato/visura della C.C.I.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e relativo verbale di approvazione CDA.

5. Indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

6. Indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.

7. La dichiarazione espressa ed irrevocabile che l'offerente accetta lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragione e azioni, servitù attive e passive, che la vendita sarà a corpo e non a misura, che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

8. La dichiarazione dell'offerta irrevocabile. (Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita).

9. L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale; si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un prestatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

10. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.



Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

**b) Offerte presentate al delegato in via telematica tramite accesso al sito**  
**<https://pvp.giustizia.it>**

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società "astalegale.net".

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web ministeriale "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, accessibile tramite apposita funzione "*Invia offerta*", che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le 13:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita e dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia. L'offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÓ 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.
2. Nella domanda dovrà essere indicato:
  - (i) Esecuzione immobiliare n. 33/2022;
  - (ii) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il Delegato alla vendita;
  - (iii) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - (iv) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Se l'offerente è:



- a) una persona fisica, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) Residente fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- c) coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- d) soggetto minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- e) Soggetto interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- f) una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e/o partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, certificato/visura della C.C.I.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e relativo verbale di approvazione CDA.
4. L'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.
5. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando ed 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.
6. La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.
7. Indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel bando o nell'avviso di vendita.
8. La dichiarazione espressa ed irrevocabile che l'offerente accetta lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragione e azioni, servitù attive e passive, che la vendita sarà a corpo e non a misura, che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
9. La dichiarazione dell'offerta irrevocabile.
10. L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale; si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un prestatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
11. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
12. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
13. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.



Una volta trasmessa la busta digitale contenete 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 33/20122 i cui dati sono di seguito riportati: "Trib. di Pesaro Es. Imm. n. 33/2022 RGE, IBAN IT43A089951330000000205925, causale "Es. Imm. n. 33/2022 RGE Trib. di Pesaro" e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà indicare in causale il numero della procedura esecutiva (n. 33/2022), data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto, se sono posti in vendita più lotti, un "nome di fantasia", con data di valuta di accredito non successiva al giorno antecedente l'asta.

Tenendo conto dei tempi bancari, il versamento dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, alle ore 13,00. Si consiglia pertanto, in via precauzionale, di effettuarlo almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (di Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

### **c) Allegati all'offerta cartacea o telematica.**

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, in caso di persona fisica;
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Inoltre, in caso di offerta cartacea, inserire anche un assegno circolare non trasferibile (NO VAGLIA POSTALE) intestato a "Es. Imm. R.G.E. n. 33/2022, Trib. Pesaro – Delegato Avv. Matteo Gori";
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
4. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
5. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



6. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché il verbale di approvazione del CDA;
9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

### **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.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla propria casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, secondo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso, per risultare "on-line".

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica dovrà presentarsi presso lo Studio Legale del professionista delegato, sito a Pesaro in Via del Carso n. 27.**

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. Il Delegato provvederà, per le offerte analogiche, a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite. L'offerente che ha presentato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara



da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti da un 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.

**In caso di unica offerta, poiché l'offerta è irrevocabile**, il bene potrà essere aggiudicato all'unico offerente, anche se assente, previo assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorso un minuto (sessanta secondi) dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- a) qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- b) qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.



Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai



**Avv. Matteo Gori**  
Via Del Carso n. 27 - 61121 PESARO  
TEL. 0721.429219 – 0721.429271  
FAX: 0721.429226  
PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)  
e-mail: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com)

sensi del DM 32/2015” (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)



**Avv. Matteo Gori**  
Via Del Carso n. 27 - 61121 PESARO  
TEL. 0721.429219 – 0721.429271  
FAX: 0721.429226  
PEC: [avv.matteogori@pec.giuffre.it](mailto:avv.matteogori@pec.giuffre.it)  
e-mail: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com)

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

### **PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita verrà fornita pubblica notizia mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché nel testo integrale dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima (invio perizia di competenza del perito stesso);
- c) inserimento per estratto su un quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico Astalegale.net S.p.a (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)) "Newspaper";
- e) eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito, se ritenuto opportuno.

### **CUSTODIA DELL'IMMOBILE**

La custodia dell'immobile è stata affidata alla I.V.G., che detiene le chiavi dell'immobile e che sarà disponibile per ogni sopralluogo, previo appuntamento telefonico.

Per quanto qui non previsto, si rimanda all'ordinanza del G.E. ed alle vigenti norme di legge.

Per ulteriori informazioni è possibile inviare una mail, indicando i propri recapiti e il numero della procedura esecutiva, del lotto di interesse, al seguente indirizzo: [avv.matteogori@gmail.com](mailto:avv.matteogori@gmail.com) o [info@matteogorilegal.com](mailto:info@matteogorilegal.com).

Pesaro, il 05.11.2024

Avv. Matteo Gori

(firma apposta in via digitale)

