

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO N. 19/25**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Laura Radicchi, con Studio in Pesaro, Viale Gramsci n. 16, delegato alle vendite su incarico del liquidatore, Avv. Cristina Przybylak, nella procedura di liquidazione del patrimonio n. 19/25, con provv.to del 31/10/2025, Tribunale di Ancona, pec:[lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it). Premesso che il 09/06/2026 alle ore 15,00 si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte sia cartacee che telematiche verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato;

**COMUNICA**

che il **9 GIUGNO 2026 con inizio alle ore 15,30**, presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi in Pesaro, Viale Gramsci n. 16, procederà alla **valutazione delle offerte**, presentate secondo le modalità sotto riportate, tramite la piattaforma [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:** 100/100 intera proprietà di **appartamento con garage**, sito in Ancona, Via Passo Varano n. 80, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 97, part. 2271, sub. 139, cat. A/2, classe 3, consistenza n. 2,5 vani, R.C. € 316,33, piano 2 e sub. 112, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, R.C. € 94,82, piano S1.

**Prezzo base € 66.340,00**

**Rilancio € 1.300,00**

\*\*\*

Dalla relazione peritale, di seguito brevemente riassunta, a firma del perito Simone Lista redatta in data 06/02/2026, a cui si fa **espresso ed esplicito rinvio, risulta quanto segue:**

**Lotto unico:** Trattasi di appartamento collocato all'interno di un condominio, costituito da sei unità immobiliari, e di un garage al piano seminterrato. A livello costruttivo il fabbricato presenta una struttura in cemento armato con un rivestimento in mattoni a vista ed un tetto in legno con finitura a coppi.

La proprietà, interamente recintata, è delimitata ad ovest da via Cimetta e ad est da via Passo Varano, strada di accesso principale, da cui si ha accesso anche all'area garage.

L'appartamento è posto al piano secondo e si sviluppa su un unico piano fuori terra. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione, tetto a padiglione e grondaie in buono stato. La superficie utile lorda è di mq 47,00.

Internamente risulta esserci un soppalco abusivo che ricopre quasi tutta l'abitazione. Dalla zona giorno si accede ad un terrazzo porticato anch'esso in maniera abusiva.

Internamente è divisa da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale, oltre al terrazzo ed al box auto nel piano seminterrato.

Gli impianti risultano essere autonomi collegati al gas metano, alla rete idrica ed alla rete elettrica.

L'UI è stata edificata in forza di concessione edilizia n. 227 pro. n. 39682/99 dell'08/11/1999, con DIA depositata il 30/03/2001; concessione edilizia n. 25 del 20/02/2002, pro. n. 62875/2001 con variante DIA pro. n. 73240, del 02/10/2002, variante prot. n. 50966 del 8/10/2002; certificato di abitabilità n. 56 prot. 95645 del 20/12/2002.

Si rilevano difformità, meglio descritte in perizia, regolarizzabili secondo costi indicati dal perito a pag. 3 della perizia alla quale si fa espresso rinvio. Eventuali spese condominiali non sono state indicate dal CTU. Si invitano gli eventuali interessati a richiedere informazioni in merito direttamente al liquidatore.

Attestazione di prestazione energetica non fornita dal CTU.

L'immobile risulta attualmente occupato. Si invitano gli eventuali interessati a richiedere informazioni in merito direttamente al liquidatore.

Qualora vi sia necessità di procedere con la liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà inoltrare al liquidatore apposita istanza per avvalersi del medesimo per l'attuazione dell'ordine di liberazione, entro il termine per il saldo prezzo. Il liquidatore provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc così come modificato dalla Legge 8/2020.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali. Si avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli inferenti dal compiere le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale, alla quale si fa **espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo;
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/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, le 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.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 06/06/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**  
**IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi, in Pesaro, Viale Gramsci n. 16 (tel. 0721/65005), entro le ore 13,00 del **08/06/2026**, tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle 17,30 e il venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00. Nel mese di luglio le buste si ricevono tutti i giorni dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Chiunque può presentare un'offerta ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

**La domanda dovrà contenere, a pena di dichiarazione di invalidità della stessa, i seguenti dati e documenti:**

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it) nella sezione "modulistica" ovvero sul sito: [studioradicchiamadoristp.com](http://studioradicchiamadoristp.com) nella sezione "modulistica vendite giudiziarie") con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- Documento di identità e codice fiscale in corso di validità (da allegare)
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ancona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ancona;
- non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 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) non soggetti a sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Ancona, Proc. Liquid. Contr. n. 19/25" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
CON MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematiche, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dai presentatori entro le ore 13,00 del **08/06/2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

Il delegato alle vendite non è responsabile del mal funzionamento del portale né del buon esito della procedura.

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. **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.

L'offerta, che deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM 32/2015, 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](http://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 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.

Sul portale è disponibile il "**Manuale Utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

**La domanda dovrà contenere, a pena di dichiarazione di invalidità della stessa, i seguenti dati e documenti:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Documento di identità e codice fiscale in corso di validità (da allegare)
- se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ancona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di 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 32/2015;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile (da allegare);
- 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) non soggetto a sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (da allegare)

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: Banca di Pesaro Credito Coop. Soc. Coop. cod. IBAN: IT63K088261330600000119772, causale: n. 19/25 Liquid. Contr., data vendita, numero lotto, nonché un "nick name o nome di fantasia".

Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

#### **APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'apertura delle buste cartacee al solo fine dello smistamento delle stesse alla relativa procedura avverrà il 09/06/2026 alle ore 15,00.

La verifica della correttezza delle offerte sia cartacee che telematiche avverrà il giorno del **09/06/2026** a partire dalle **ore 15,30**, presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi in Pesaro, Viale Gramsci n. 16.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparendo personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita.

Le offerte saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'offerente che ha formulato la domanda in forma 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.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo pec indicato all'atto di presentazione dell'offerta, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste/plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://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.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

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 procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica.

In caso di unica offerta per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula.

La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA", secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett. F del D.M. 23.2.2015 n.32, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato 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 analogica o "off line" per gli offerenti telematici. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc, l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile andrà definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data NON successiva alla vendita.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, entro cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Il delegato alle Vendite provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica, pari o superiore al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità su descritte.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e, in subordine, l'offerta cui è allegata la cauzione di maggior entità.

#### **L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore rispetto al prezzo base;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

#### **ADEMPIMENTI CONSEQUENTIALI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il saldo del prezzo dovrà avvenire mediante bonifico alle seguenti coordinate Banca di Pesaro Credito Coop. Soc. Coop. cod. IBAN: IT63K088261330600000119772, o con assegni circolari intestati a "Tribunale di Ancona, Proc. Liquid. Contr. n. 19/25", entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, unitamente al pagamento degli onorari di vendita, nella misura sotto indicata, pena la decadenza dall'aggiudicazione e acquisizione della cauzione alla procedura.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura, previo conferimento di apposito incarico e previo pagamento degli oneri e del compenso pattuito per tali incombenze.

Il trasferimento dell'immobile avverrà con atto notarile individuato dal liquidatore nel Notaio Giovanni Giacchi, con Studio in Pesaro, Viale C. Battisti n. 145, con spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari del delegato alla vendita calcolati sul prezzo di aggiudicazione nella misura del 2,50% sino ad € 150.000,00, oltre oneri di legge; l'importo esatto, e la relativa modalità di pagamento, verrà comunicato al momento dell'aggiudicazione e dovrà essere versato nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento su rete Internet nei portali [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale Vendite pubbliche), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it)
2. Inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;
3. Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per informazioni e per le richieste di visita contattare: Avv. Cristina Przybylak, con Studio in Pesaro, Via Cimarosa n. 54 tel. 0721410223 [avvocatopesaro@gmail.com](mailto:avvocatopesaro@gmail.com)

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per richiedere informazioni sulla perizia, inviare una mail al seguente indirizzo: [avvocatopesaro@gmail.com](mailto:avvocatopesaro@gmail.com)

Pesaro, 2/03/2026

Il delegato alla vendita  
Avv. Laura Radicehi

