

## TRIBUNALE DI PESARO

N. 170/24 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

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

L'Avv. Monica Massari con Studio in Pesaro (PU), delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 02 ottobre 2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

COMUNICA CHE

nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **10 GIUGNO 2026 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

**PRIMO LOTTO – Intera Proprietà su: appartamento e box singolo siti in Comune di Fano (PU) Via De' Rusticucci n. 39/A distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 141 mappale 751 sub. 8, p.T-2-3, Cat. A/4, Cl. 3, vani 5 – r.c. Euro 188,51 e al Foglio 141 mappale 751 sub. 6, p.T, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 13 mq. – r.c. Euro 59,08, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.**

**Prezzo base: Euro 128.000,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: Euro 96.000,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.000,00**

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

Come riportato dal CTU incaricato **Geom. Stefano Morotti nella perizia depositata in data 08 luglio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, trattasi di appartamento, di totali mq. commerciali 72,00 e box singolo, di totali mq. commerciali 9,00 siti nel Comune di Fano (PU), in via De' Rusticucci n. 39/A, facenti parte di un edificio che sviluppa 3 piani fuori terra edificato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA N. 1577/84, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 24/03/1984 con il n. PROT. 12056 di protocollo, rilasciata il 26/05/1984 con il n. 1577 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°1577/84 N. 5407/84 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 13/12/1984 con il n. 5407 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO VOLTURAZIONE DELLE PRECEDENTI CONCESSIONI EDILIZIE N°1557/84 E N° 5407/84 N. 26/85, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 24/01/1985 con il n. 26/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°5407/85 N. 792/85, per lavori di MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO, rilasciata il 27/09/1985 con il n. 792/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' N. 95/96, per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI PORZIONE FABBRICATO URBANO, presentata il 20/01/1996 con il n. 95 di protocollo, rilasciata il 22/03/1996 con il n. 95/96 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA RICHIESTA AGIBILITA' N. 60, agibilità del 01/07/1986 con il n. 60 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO. Trattasi di un Appartamento al piano secondo, di 52 mq. commerciali, con sottotetto, di mq. commerciali 16,50, collegato internamente da una scala a chiocciola metallica su porzione di casa a schiera trifamiliare situata nel centro storico cittadino. Unità abitativa, a cui vi si accede dalla scala comune, è composto da ingresso con ampio locale adibito a cucina/soggiorno, piccolo disimpegno dove si affacciano le due camere ed il bagno, il tutto per una altezza uniforme di m.2,70. La proprietà catastale è completata da un a cantina, di 3,50 mq. commerciali, situata al piano terra a cui vi si accede dal retro del fabbricato e che comunica con altro vano a destinazione garage, di mq. commerciali 9,00. Il box singolo è collegato internamente al locale cantina, il cui ingresso è formato da tre ante apribili in alluminio con vetrata. Il CTU incaricato **Geom. Stefano Morotti nella perizia depositata in data 08 luglio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, **rileva che: a)** Sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali, per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti, sanabili con un costo pari ad € 5.172,00, già detratto dal prezzo di vendita; **b)** In sede di sopralluogo lo stato d'uso e di manutenzione risultava sufficiente, non è stato

possibile controllare l'idoneità degli impianti tecnologici esistenti per mancanza di certificazioni di conformità, tuttavia gli impianti elettrico e di riscaldamento andranno revisionati ed adeguati alle normative vigenti; **c)** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/04/2007, con scadenza il 15/04/2027, registrato il 02/05/2007 a AGENZIA DELLE ENTRATE - FANO - ai nn. 1512 SERIE 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento) con l'importo dichiarato di € 650,00. **CONTRATTO RINNOVATO NON ESSENDOCI STATA COMUNICAZIONE DI DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE**

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

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

**SECONDO LOTTO** – Intera Proprietà su: appartamento sito in Comune di Fano (PU) Via Corrado Alvaro n. 9, quartiere Trave, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, mapp. 2104, graffato con il mappale 2094, p.S-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 4, vani 8.5 – r.c. Euro 1.075,52, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

**Prezzo base:** Euro 370.000,00

**Prezzo inferiore di un quarto:** Euro 277.500,00

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro 5.000,00

**Ove ne ricorrerono i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato **Geom. Stefano Morotti nella perizia depositata in data 08 luglio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, trattasi di un appartamento di mq. commerciali totali 208,84, facente parte di un edificio che sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato, edificato in forza di LICENZA EDILIZIA N. 4816, per lavori di COSTRUZIONE DI SETTE CASETTE A SCHIERA, rilasciata il 10/04/1976 con il n. 4816 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a ALLA COSTRUZIONE DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO COMPRESO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO LICENZA EDILIZIA N. 3309, per lavori di VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA N°4816 DEL 10.04.1976, presentata il 06/09/1976 con il n. PROT. 15292 di protocollo, rilasciata il 04/10/1976 con il n. 3309 di protocollo, agibilità del 20/07/1978 con il n. 77 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a TUTTO IL COMPLESSO EDIFICATO. Trattasi di porzione di schiera indipendente da cielo a terra a tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato inserita in un contesto residenziale con altre sei unità abitative costruita alla fine degli anni '70. Appartamento che si sviluppa al piano terra con soggiorno, sala pranzo, cucina oltre ad un balcone ed un ballatoio d'ingresso, piano primo con tre camere, un bagno ed un disimpegno oltre a due balconi sul fronte e retro. La superficie totale commerciale dell'appartamento al piano terra e primo è di mq. 135,10. La superficie commerciale dei balconi al piano terra è primo è di mq. 12,27. La scala interna collega l'appartamento sia con il piano secondo sottotetto, di mq. commerciali 21,48, sia con il piano seminterrato, dove, oltre alla cantina di mq. commerciali 10,52 ed un wc, è situata anche una taverna e un garage quest'ultimo di mq. commerciali 13,65. La proprietà è completata da due scoperti, di mq. commerciali 15,82, uno che collega la strada principale all'ingresso, l'altro situato sul retro del fabbricato. Il CTU incaricato **Geom. Stefano Morotti nella perizia depositata in data 08 luglio 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione)**, rileva che: **a) sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali**, per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti, sanabili con un costo pari ad € 5.390,00, già detratto dal prezzo di vendita; **b)** risultano delle spese condominiali insolute; **c)** lo stato di manutenzione dell'immobile è nella media; **c)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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

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

#### **Dati e notizie del Custode**

Con **Decreto** del G.E. del 03 dicembre 2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziario delle Marche. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare l'IVG tramite pec fallimenti.ivgmarche@pdagiustizia.it – mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) o ai seguenti numeri

telefonici: 0731.60914, 0731.605180, 0731.605542. Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

#### **I'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIO DELLE MARCHE.**

Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare:

Istituto Vendite Giudiziarie

mail. [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

tel. 0731.605180 - 605542 – 60914

[www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

[www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

In merito all'immobile di cui al PRIMO LOTTO, il custode, nella relazione depositata agli atti di causa, riferisce che lo stesso è occupato in forza di un contratto di locazione datato 15.04.2007 e registrato il 02.05.2007, opponibile alla procedura, rinnovatosi fino al 15.04.2027, per il quale la custodia ha inviato regolare disdetta. In merito all'immobile di cui al SECONDO LOTTO, invece, lo stesso è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

**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. 170/24" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**
  - 2) Se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
  - 3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).
  - 4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
  - 5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - 6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;
  - 7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
  - 8) l'indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.
  - 9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;
  - 10) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
  - 11) nella domanda dovrà essere indicato: **"Es. Imm. n. 170/24"**.
  - 12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**
- Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

### **OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA** **- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>**

#### **Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).**

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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: IT91S088261330300000120479** 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (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.

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

Pubblicazione sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e comunque sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

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

Data 27/02/2026

Il professionista

Avv. Monica Massari