

## TRIBUNALE DI PESARO

N. 70/2025 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

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

L'Avv. Giorgio Paolucci con Studio in Pesaro (PU) ,delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 15/01/2026 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

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 10:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO** – **Intera Proprietà su: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Viale Piceno n. 86, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 53, mappale 385, sub 9, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, R.c. Euro 326,66, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.**

**Prezzo base: Euro 135.000,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: Euro 101.250,00**

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

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

#### DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa è una porzione di un fabbricato condominiale isolato di mq commerciali 140,00, a destinazione d'uso residenziale, ubicato nella periferia a sud del centro abitato della città di Fano, poco prima del ponte e fiume Metauro che la separa dalla frazione balneare di Metaurilia, sempre del Comune di Fano (PU). Il corpo di fabbrica in esame è una palazzina plurifamigliare a forma in pianta rettangolare e composta da n. 4 livelli di cui n. 3 utili fuori terra ed uno accessorio al piano seminterrato; la palazzina è circondata da scoperto pertinenziale comune, prevalentemente carrabile a spazio di manovra con una rampa sul retro che consente di raggiungere i locali destinati a ricovero auto e motoveicoli al piano seminterrato. L'accesso carrabile sulla strada è sul fianco destro del mappale ed è sprovvisto di cancello, così come sprovvisti di recinzione risultano alcuni tratti perimetrali di delimitazione dell'area di pertinenza del compendio. Il piano seminterrato all'interno dell'area di sedime del fabbricato è composto da uno spazio comune destinato a manovra e ricovero auto e da vani accessori privati a diversa destinazione d'uso (cantina, deposito, garage, ecc...); l'accesso è unico e carrabile sul retro a mezzo di bucaturo sprovvista di infisso. Sempre sul retro, in adiacenza al fabbricato sono ubicati due vani accessori adibiti a garage privato, ciascuno dotato di infisso basculante, con antistante spazio di manovra comune a quello dei vani accessori di cui sopra. I piani rialzato, primo e secondo sono composti ciascuno da n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale o equivalente (sebbene dall'elaborato planimetrico catastale presente agli atti in forma parziale si riscontra anche la presenza di un negozio con accesso sul fronte in difformità da quanto si evince dal relativo prospetto – vedi doc. fotografica). Le due unità occupano ciascuna la metà della superficie del piano e sono in pianta simmetriche con asse perpendicolare alla strada statale. L'accesso alle varie unità avviene a mezzo di un portone comune sul fronte al piano rialzato, raggiungibile mediante una rampa di scale esterne, e di una serie di rampe di scale interne su un vano comune ubicato sulla parte centrale del fronte; unica eccezione l'unità al piano rialzato che occupa la metà di Sx dell'area di sedime del fabbricato che accede con ingresso indipendente sul fianco sinistro, sempre guardando il fabbricato dalla strada. Il fabbricato, realizzato negli anni '60, ha subito nel 2012 una manutenzione straordinaria delle facciate ed aggetti, consistente nella realizzazione di cappotto esterno, risanamento calcestruzzo ammalorato e tinteggiatura. Ha struttura portante verticale mista in muratura di mattoni in laterizio a due teste con pilastri in c.a. ammassati negli angoli e in alcuni tratti centrali; i solai di piano sono in laterocemento mentre la copertura, del tipo a padiglione, risulta agli atti in travetti in c.a.p. tipo Varese. Completa la copertura un sovrastante manto in tegole di laterizio e lattoneria perimetrale (canale di gronda) in testa allo sporto di gronda di circa cm. 50 realizzato con soletta piena in c.a.. Anche i balconi, presenti sul fronte e sui fianchi

del fabbricato, sono realizzati con solette piene in c.a. e sono dotati di parapetto in muratura con sovrastanti copertine in marmo resina e di pavimentazione in piastrelle in gres 15x15 con battiscopa abbinato sicuramente posate durante i lavori di manutenzione straordinaria di cui sopra. Le bucatore sulle facciate sono dotate di soglie in marmo ed alcune di doppio infisso esterno in alluminio. Il fabbricato è privo di particolari architettonici ed estetici degni di rilievo nonché privo di finiture particolari se si considera che le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate con due tonalità ben distinte tra loro. Completa la facciata del fronte e del retro la lattoneria a vista dei pluviali. Lo scoperto pertinenziale circostante è privo di finiture ed evidentemente non oggetto dei lavori di manutenzione del 2012. L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione di destra del piano primo del fabbricato, guardando quest'ultimo dalla strada principale di accesso; essa è composta da un corridoio/disimpegno centrale, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, ed un bagno; completa la proprietà esclusiva del piano un balcone sul fronte annesso al soggiorno ed uno sul fianco a servizio della cucina. L'unità ha affaccio su tre lati sebbene sul retro l'unica bucatore/infisso è quella/o del bagno; i singoli vani sono sufficientemente areati/illuminati. Annesso alla proprietà esclusiva di tale unità vi è un vano accessorio al piano seminterrato ad uso cantina/deposito/garage con annesso un servizio igienico/lav. attualmente non funzionante ed adibito anch'esso a deposito; tale ambiente, con sedime sulla parte frontale del fianco sinistro del fabbricato, ha accesso comune dal retro ed è dotato di due piccole finestre (una sul fronte ed una sul fianco Sx del fabbricato) che consentono una minima aerazione ed illuminazione naturale. L'unità abitativa al piano primo, di altezza utile netta circa m. 2,90 eccetto il disimpegno centrale di altezza m. 2,70 per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, è dotata di pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento tipiche dell'epoca di costruzione. Solo il bagno è invece pavimentato con piastrelle ceramiche di media dimensione e di posa sicuramente più recente, che anche rivestono le pareti fino ad un'altezza di circa m. 2,00. Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimenti ceramici con elementi di medio formato similari a quelli del bagno. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e dotati di avvolgibili sempre in PVC; quelli interni sono in legno tamburato con maniglie in ottone e in alcuni casi impreziosite con quadrotti in vetro satinato. I sanitari del bagno (WC, bidet, lavabo e vasca) sono in ceramica del tipo ordinario. Il vano accessorio a cantina/deposito/garage al piano seminterrato, di altezza utile circa m. 2,30, risulta dotato di finiture minimali (pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate o in alcune parti rivestite sempre con piastrelle in ceramica, infissi interni ed esterni) e in alcuni casi spartane. In generale la qualità delle finiture interne dell'unità abitativa è comunque di tipo basilare e lo stato manutentivo delle stesse è sufficiente ed in alcuni casi bisognoso di interventi migliorativi e/o di riqualificazione. Nel merito degli impianti risultano presenti solo quelli civili strettamente necessari (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) oltre ad una stufa a pellet e n. 2 split a parete per il condizionamento estivo (uno nel disimpegno e l'altro nel soggiorno). La caldaia appesa su una parete esterna del balcone sul fianco (marca Immergas mod. Victrix Tera 24), alimentata a gas metano e correttamente mantenuta, genera ACS e riscaldamento nelle varie stanze a mezzo di elementi radianti metallici tubolari a parete. L'unità è dotata di contatore energia/luce indipendente e di contatore acqua.

#### PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in forza di Permesso di Costruire N. PE 1961\_0745, presentata il 03/10/1961 con il n. 21445 di protocollo, rilasciata il 09/10/1961 con il n. 3542 di protocollo, agibilità del 08/02/1971 Opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85 N. ART26\_2135, per lavori di realizzazione di lavanderia all'interno del vano accessorio pertinenziale al piano seminterrato dell'unità distinta al sub. 9, presentata il 05/05/1994 con il n. 18498 di protocollo Comunicazione Attività di edilizia Libera N. PE 2011\_1242 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria per riparazione parti in calcestruzzo, facciate ammalorate, tinteggiatura esterna del fabbricato, presentata il 30/09/2011 con il n. 65370 di protocollo. Inizio lavori in data 01/2011, CAEL in Variante n. 0379 del 13/04/2012 per realizzazione cappotto esterno, fine lavori in data 22/02/2013 depositata in data 10/04/2013 al prot. 26761. PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B2.1.

#### DIFFORMITA' URBANISTICHE-CATASTALI:

Il perito ha rilevato difformità urbanistico-catastali di criticità medio/bassa e con un costo di ripristino di €. 7.000,00, già detratto dal prezzo di vendita (per maggiori dettagli si rimanda alla perizia a pagina 8 e 9).

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Al momento del sopralluogo congiunto con l'ausiliario del custode, l'immobile era occupato dai debitori che ivi risiedono assieme alla loro figlia e ad un loro nipote.

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.

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

**Con Decreto del G.E. del 18-22/09/2025 è stato nominata Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Fabiola Galluzzi con Studio in Pesaro (PU), Via Ponchielli n. 77, presso Associazione di Notai in Pesaro (telefono 072165808 – 3762058625 Email: info@assonotaipesaro.it).** Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, contattando il custode ai recapiti suddetti o prenotando la visita tramite il Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."**

#### **I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:**

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

#### **Modalità della vendita:**

#### **OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ 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. 70/25" 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. 70/25"**.

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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

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

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

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

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

5) il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO – IT 67 Z 08826 13303 00000121027** 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 si 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.

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. Giorgio Paolucci