

**DOTT.SSA ERIKA LUCHETTI**

Via Ponchielli, n° 22 – 61122 Pesaro (PU)

Tel. 0721 416708 – Fax 0721 539008

e-mail: [e.luchetti@studi-associati.it](mailto:e.luchetti@studi-associati.it)

PEC: erika.luchetti@pec.net

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 64/2025**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Lorenzo Pini**

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

La Dott.ssa Erika Luchetti con studio in Pesaro (PU) Via Ponchielli n. 22, delegata per le operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe con ordinanza del 29/01/2026, 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 disposizioni di attuazione al Codice di procedura civile,

**COMUNICA**

che il giorno **01/07/2026 alle ore 10.00** presso il proprio Studio in Pesaro (PU), Via Ponchielli n.22, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'immobile ubicato presso il Comune di Colli al Metauro (PU), Via Antonio Gramsci 1, frazione Villanova, così identificato a catasto fabbricati del medesimo Comune:

- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI COLLI AL METAURO, piano: S1 – T.
- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Gramsci, piano: S1-T
- garage in comproprietà con altri due subalterni (proprietà indivisa), superficie complessiva pari a mq. 55,77

L'immobile è una porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU), Via Antonio Gramsci 1, consistente in appartamento trilocale sito al piano rialzato (in catasto piano terra), accesso da vano scala condominiale, con ripostiglio esclusivo e autorimessa comune al piano seminterrato. L'edificio consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimesse e locali di servizio. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta composta da zona soggiorno di 23 mq. circa, cucina abitabile di 15 mq. circa, un bagno di mq. 5,20 circa, una camera da letto doppia di circa 15,80 mq, una seconda camera da letto matrimoniale di mq. 15,50 circa, e un disimpegno di circa 11,40 mq., per un totale di 85,90 mq. calpestabili, 99,00 mq. circa di superficie esterna lorda.

Completano la proprietà una loggia di circa 2,80 mq. sul lato SUD-EST con adiacente balcone di circa 7 mq., entrambi accessibili dalla zona notte, un balcone sul lato NORD-EST di circa 7,30 mq., a servizio della zona giorno, un ripostiglio di circa 11,50 mq. e la comproprietà indivisa per 1/3 di autorimessa di circa 56 mq.

**L'immobile risulta libero** così come accertato da verbale di primo accesso del Custode Dott.ssa Miglena Zafirova al 22 ottobre 2025 in atti.

**Prezzo base d'asta: €. 73.400,00 (settantatremilaquattrocento/00)**

**Offerta minima: €. 55.050,00 (cinquantacinquemilacinquanta/00)**

**Rilancio minimo: €. 1.300,00 (milletrecento/00)**

La relazione peritale a firma del tecnico incaricato Arch. Paolo Riccio del 09 dicembre 2025 è consultabile nei siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Del lotto in vendita, il perito specifica inoltre, tra le altre difformità, quanto segue:

*“difformità rilevate nella rappresentazione delle finestre/luci dei locali accessori posti nel seminterrato, sia nel ripostiglio ad uso esclusivo che nel garage in comproprietà. In particolare si è rilevata la minor dimensione della luce del ripostiglio esclusivo rispetto a quanto rappresentato in progetto, mentre la finestratura/luce del garage in comproprietà non è disegnata in pianta ma solo in prospetto, rappresentata peraltro di dimensioni maggiori di quanto rilevato nello stato di fatto. In sostanza le aperture, sia del ripostiglio che del garage, sono rappresentate in progetto di dimensioni coincidenti con le soprastanti aperture dei piani superiori, di circa 1,20 mt di larghezza mentre nello stato di fatto risultano di larghezza pari a circa 85 cm. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PREVIO ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 36/BIS DLGS 380/2001.*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

*Costi di regolarizzazione:*

*SANZIONE AI SENSI DELL'ART. 36/BIS COMMA 5 LETTERA b): €.1.032,00*

*SANZIONE AI SENSI ART. 167 DLGS 42/2004, : €.400,00*

*ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA : €.1.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.*

**Essendo la zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 per effetto del D.M. 31 Luglio 1985 "Bassa Valle del Metauro" (PS4), sarà necessario acquisire il parere vincolante della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali ai fini del rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica”**

I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, che saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Con ordinanza del G.E. del 04/09/2025 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati la Dott.ssa Zafirova Miglena email [info@studiocrucinizafirova.it](mailto:info@studiocrucinizafirova.it), tel. 0721.825049. Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita dal Custode o da un collaboratore o coadiutore, entro 15 giorni dalla relativa richiesta inoltrata tramite il portale delle vendite pubbliche.

#### **I BENI VERRANNO POSTI IN VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

- I beni immobili contenuti nel lotto sono compiutamente descritti ed illustrati anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche nella relazione di stima depositata Arch. Paolo Riccio consultabile al sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- nel caso in cui l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario 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;
- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario le somme indicate dal delegato, fornendo al delegato la contabile di bonifico, e dovrà versare le residue somme, così come indicate dal delegato, sul conto intestato alla procedura;
- qualora l'aggiudicatario, 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, egli dovrà indicare tale circostanza nella propria domanda di partecipazione o comunque comunicarla tempestivamente al delegato in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs n. 231/2007;
- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione; non saranno prese in considerazione

richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di termine perentorio;

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 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 pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari 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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 (tredici) del giorno immediatamente precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FARE PERVENIRE, PER CIASCUNA GARA, L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO; dopo la prima offerta le successive verranno 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. 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.

L'offerta telematica che deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere redatta mediante 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 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. Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale di seguito specificata 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), deve essere allegata la copia della contabile del versamento, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. Si precisa che il costo del bonifico 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 versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Proceduta intestato a "TRIBUNALE DI PESARO, IBAN: IT25H0882613307000000121160 con la seguente causale: «E.I. N. 64/2025, 01/07/2026, "nome di fantasia"».

Il presentatore prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

a) 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) 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

c) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante (allegando visura camerale aggiornata, fotocopia di un documento di identità ed i poteri conferiti all'offerente che firmerà la domanda);

d) l'indicazione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

e) 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;

f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

g) 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).

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

g) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

h) 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;

i) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

l) nella domanda dovrà essere indicato: "Esecuzione Immobiliare n. 64/2025".

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.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA (cartacea)**

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di €. 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le ore 13.00 del giorno 30/06/2026 presso lo studio del delegato Dott.ssa Erika Luchetti in Pesaro (PU) Via Ponchielli n. 22.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e documento d'identità valido, 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 Codice civile). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) 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;

c) 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.

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;

d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

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

g) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

h) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

i) nell'offerta dovrà essere indicato: "Esecuzione Immobiliare n.64/2025";

j) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile;

k) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Pesaro – E.I. n.64/2025" per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

l) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Si segnala altresì che:

- possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;
- tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Pesaro (PU), Via Ponchielli n. 22.

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

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno 01/07/2026 ore 10.00 presso lo Studio del Professionista Delegato in Pesaro (PU), Via Ponchielli n. 22.

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 analogica deve presentarsi presso l'Ufficio del professionista delegato o luogo da questi specificamente individuato. 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 celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autentica, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante 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 celebrante 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 celebrante 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 celebrante 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 analogica 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 analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a €. 1.300,00 per il lotto unico. Rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 gg) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

### **PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita sarà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovansi l'immobile;
- inserimento per estratto sul periodico di Astalegale.net S.p.A. "Newspaper Aste – versione digitale" e sul periodico di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. "Aste Giudiziarie" - Edizione nazionale in versione digitale;
- pubblicazione per estratto sui portali commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it);
- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

Per tutte le informazioni contattare il Delegato alla Vendita Dott.ssa Erika Luchetti con studio in Pesaro (PU) Via Ponchielli n. 22, tel. 0721416708, email [e.luchetti@studi-associati.it](mailto:e.luchetti@studi-associati.it), pec: [erika.luchetti@pec.net](mailto:erika.luchetti@pec.net), inserendo come oggetto: E.I. N.64/2025

Per informazioni sulla custodia e modalità di visita il Custode Giudiziario Dott.ssa Zafirova Miglena, email [info@studiocrucinizafirova.it](mailto:info@studiocrucinizafirova.it), tel. 0721.825049.

Pesaro, 20/03/2026

**IL DELEGATO ALLA VENDITA**  
**Dott.ssa Erika Luchetti**