

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 51/25**

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

L'Avv. Elisa Parini Bartolucci, delegato alle vendite nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe descritta con provvedimento del 05/02/2026, domiciliato presso l'Avv. Laura Radicchi del Foro di Pesaro, pec: [lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it), custode: Avv. Andrea Giommi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si rinvia integralmente alle disposizioni contenute nel predetto provvedimento di delega. Premesso che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la soc. [astalegale.net](http://astalegale.net) e la vendita avverrà senza incanto, con modalità sincrona mista, ai sensi della normativa vigente e dell'ordinanza di delega.

- Premesso, altresì, che il giorno 09/07/2026 alle ore 15,00 si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte sia cartacee che telematiche verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato;

**COMUNICA**

che il **09/07/2026 alle ore 16:00** presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi in Pesaro, Viale Gramsci n. 16, procederà alla **valutazione delle offerte**, presentate secondo le modalità sotto riportate, del seguente immobile:

**LOTTO II: 100% intera proprietà di VILLA BIFAMILIARE + POSTO AUTO** siti in Pesaro, Via Cesare Battisti n. 164, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, mappale 781 sub. 7, Cat. A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.273,07, piano T-1-2, e sub 4, Cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, R.C. € 60,94, piano T.

**Prezzo base € 793.452,00**

**Offerta minima € 595.089,00**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Gianluca Elefanti, del 27/08/2025, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale edificato in data antecedente al 1° settembre 1969 e completamente ristrutturato nell'anno 2011.

L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato ed ha accesso da scoperto, portico e ingresso comuni. E' composto al piano primo da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due disimpegni, un piccolo ripostiglio, due camere e due bagni, da due terrazzi, uno con accesso dal vano scala ed uno con accesso diretto dalla cucina; al piano secondo (sottotetto) da tre ampi locali adibiti a deposito e da due locali adibiti a lavanderia aventi altezza media di mt. 1,82, oltre ad uno scoperto esclusivo che si sviluppa sul lato sinistro del fabbricato.

L'impianto termico è comune con altra unità immobiliare abitabile ed è con caldaia a gas metano situata all'interno della centrale termica comune staccata posta sul retro del fabbricato. L'appartamento ha riscaldamento a pavimento con radiatori modello Irsap nei bagni.

Per quanto concerne l'impianto elettrico l'intero fabbricato possiede un impianto fotovoltaico a tetto, comune alle due unità abitative.

Completano l'unità immobiliare i diritti sui beni comuni non censibili, comprendenti scoperto, portico e ingresso comuni nonché centrale termica con annesso piccolo scoperto comune.

Il posto auto è composto da un posto auto e scoperto esclusivo.

Nella relazione del CTU vengono indicate le seguenti pratiche edilizie (pagg. 15 e 16 della perizia):

- DIA n. 844 del 26/07/2006 per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 21/07/2006 e rilasciata il 26/07/2006 con il n. 108611/2006 prot., e successive varianti (n. 876 del 12/07/2007, 559 del 07/05/2008, 573 del 12/05/2008);
- DIA a completamento lavori n. 291 del 30/03/2010, presentata il 29/03/2010 e rilasciata il 30/03/2010 con il n. 20161/2010 prot.; prima variante SCIA a completamento dei lavori n. 132 del 02/03/2011, presentata il 01/03/2011 e rilasciata il 02/03/2011 con il n. 13318/2011 prot.;
- DIA n. 1166 del 02/10/2007, presentata il 27/09/2007 e rilasciata il 02/10/2007 con il n. 63012/2007 prot.;
- richiesta certificato di agibilità n. Pratica 892/2006, presentata il 29/05/2012 con il n. 36064 prot. - agibilità non ancora rilasciata (il CTU precisa che la richiesta di agibilità risulta completa ma mai visionata; per la stessa sono decorsi i termini di legge ed è quindi sopraggiunto il silenzio assenso).

Dalla perizia risultano delle difformità edilizie, come meglio individuate a pag. 16 e 17 della perizia stessa alla quale si fa esplicito rinvio anche per quanto riguarda i costi di sanatoria.

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore. Ogni ulteriore richiesta di informazione sullo stato di occupazione potrà essere rivolta al Custode.

Qualora vi sia necessità di procedere con la liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà inoltrare al custode apposita istanza per avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, entro il termine per il saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc così come modificato dalla Legge 8/2020. In questo caso tutte le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali.

Si avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

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

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo;
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e

dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 sul 06/06/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese e cura della procedura, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge e dall'ordinanza di delega;
- In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 comma 2 cpc, sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode nei termini di legge. A tale proposito, l'aggiudicatario è però tenuto, anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi da porre a carico della procedura, ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560 cpc, già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi in Pesaro, Viale Gramsci n. 16 (tel. 0721/65005), **entro le ore 13,00 del giorno 08/07/2026** (tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 15,30 alle ore 17,30; il venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00. Nel mese di luglio le buste si ricevono dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00).

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta, sigillata e priva di segni di riconoscimento, deve essere indicato il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) nella sezione "modulistica" ovvero sul sito: [studioradicchiamadoristp.com](http://studioradicchiamadoristp.com) nella sezione "modulistica vendite giudiziarie") con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale concernente la condizione di reciprocità.
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro es. imm. RGE 51/2025" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>**

L'offerta di acquisto telematiche, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dai presentatori **entro le ore 13,00 del giorno 08/07/2026**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offerta@pvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacer.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

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

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR Pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un**

<sup>1</sup> **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n.848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

**SOLO SOGGETTO.** Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta, che deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM 32/2015, dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "**Invia Offerta**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32/2015;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile; 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

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

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

Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l. - filiale di Pesaro, cod. IBAN: IT34 Z 08826 13303 0000 00121233 causale: n. 51/25 r. esec., data vendita, numero lotto, nonché un "**nick name o nome di fantasia**".

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

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

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

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'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 contenete l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

L'apertura delle buste cartacee al solo fine dello smistamento delle stesse alla relativa procedura avverrà il 09/07/2026 alle ore 15,00.

La verifica della correttezza delle offerte sia cartacee che telematiche avverrà il **giorno 09/07/2026 alle ore 16:00**, presso lo studio dell'Avv. Laura Radicchi in Pesaro, Viale Gramsci n. 16.

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

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

L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

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

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste/plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "**Manuale utente**" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "**online**". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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

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

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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

In caso di unica offerta per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

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

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o "*off line*" per gli offerenti telematici. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

In caso di asta deserta si procederà, nei limiti temporali indicati nell'ordinanza di delega, a successivi esperimenti di vendita con riduzione del prezzo base secondo quanto ivi stabilito e comunque con abbattimento non superiore ai limiti complessivi fissati dal Giudice dell'Esecuzione.

Le condizioni di vendita, i termini per la presentazione delle offerte e i rilanci minimi potranno essere adeguati, nel rispetto dell'ordinanza di delega, e saranno puntualmente indicati nei relativi avvisi di vendita.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

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

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

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

#### **L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

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

#### **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Pesaro es. imm. RGE n. 51/2025" o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l. - filiale di Pesaro, cod. IBAN: IT34 Z 08826 13303 0000 00121233. L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate dall'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite o al suo ausiliario il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15).

In caso di richiesta ex art. 41 TUB 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 in dicte dal delegato, sul conto intestato alla procedura.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

- Inserimento su rete Internet nei portali [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale Vendite pubbliche), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it)
- Inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;

3. Inserimento per estratto sul Newspaper;

4. Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza ed accettazione:

- del contenuto del presente bando;
- Dell relazione di stima;
- Dell'ordinanza di delega;
- Delle norme di legge in materia di esecuzione forzata immobiliare.

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

Per informazioni sulla Custodia e per le richieste di visita rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Andrea Giommi, con Studio in Pesaro, Via Benucci 45, tel. 0721201989, [andrea.giommi@studiogiommi.com](mailto:andrea.giommi@studiogiommi.com)  
Pesaro, li 20/04/2026

Per il Delegato alle vendite Avv. Elisa Parini Bartolucci  
Avv. Laura Radicchi

