

TRIBUNALE DI PESARO
Esecuzione Immobiliare n.167 /2023 R.E.

**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Catia Letizi, con Studio Legale in Fano (PU), Via G. Castellani n.1/B, delegato nella procedura esecutiva in oggetto, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 5 febbraio 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

che, in data **10/07/2026, alle ore 09,30 e seguenti**, presso lo Studio legale Ronconi, sito in Pesaro, Via XXIV Maggio n.56, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei seguenti immobili:

Lotto unico - Intera Proprietà su: Fabbricato industriale della superficie commerciale di 3.430,25 mq. e negozio di circa 143 mq., siti in Comune di Pesaro (PU), località Ginestreto, Via della Meccanica n.5/7, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, alla Sez. G,

foglio 6, particella 451, sub. 1, Cat. D/7, piano T, r.c. € 1.817,93;

foglio 6, particella 451, sub.2, Cat. D/7, piano T, r.c. € 1.817,93;

foglio 6, particella 451, sub.4, Cat. D/7, piani T-1, r.c. € 3.264,01;

foglio 6, particella 451, sub.5, Cat. D/7, piano 3, r.c. € 888,30;

foglio 6, particella 451, sub.9, Cat. C/1, piano 2, mq.98, r.c. € 2.368,68;

foglio 6, particella 451, sub.10, Cat. D/1, piani T-1-2, r.c. € 3.098,74.

Oltre a B.C.N.C. distinti al foglio 6, particella 451, sub. 8 (porzione di scoperto sui fianchi e sul retro del fabbricato), foglio 6, particella 451, sub. 6-7 (scale e ascensore).

Prezzo base: Euro 1.200.000,00.

Offerta minima (art.571 c.p.c.): Euro 900.000,00.

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

La vendita è soggetta ad IVA.

Trattasi di laboratorio industriale di circa 1787 mq. con uffici di pertinenza di circa 622 mq. oltre balconi. Il laboratorio è ubicato al piano terra con uffici di pertinenza comunicanti, anche tramite parti comuni, al piano terra, primo e terzo; si accede tramite scoperto comune ed è composto di due laboratori con servizi igienici, due depositi con servizi igienici e uffici oltre scale interne per l'accesso agli uffici con servizi igienici del piano primo; al piano terzo, accessibile da vano scala comune con ascensore, è presente altro ufficio di pertinenza con servizio igienico.

Al piano secondo si trova un negozio che è composto da: pianerottolo esclusivo, ingresso, ampio vano, antibagno e servizio igienico.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, ed è stato realizzato nel 1981 e ampliato e ristrutturato nel 2001.

Il CTU Geom. Paolo Dell'Onite, nella perizia 04.06.2025, riferisce che il lotto su cui sorge il fabbricato è ubicato in zona periferica prevalentemente industriale in cui l'urbanizzazione, primaria e secondaria, è completa. L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buono stato di manutenzione (non è stato possibile verificare lo stato di conservazione della porzione di fabbricato coperto a volta per la presenza di un manto di copertura con lastre di fibrocemento contenente amianto (nome commerciale "eternit").

L'immobile non è allacciato alla rete idrica pubblica e l'approvvigionamento di acqua avviene tramite pozzo privato.

Titoli abilitativi:

- Concessione edilizia N. 450 del 20/09/1979 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato industriale, rilasciata il 20/09/1979 con il n. 450 di protocollo, agibilità del 11/05/1981 con il n. 79 di protocollo. Pratica edilizia n. 381/1979 Variante Concessione n. 513 del 20/10/1980;
- Autorizzazione edilizia N. 41 del 14/02/1985, per lavori di costruzione recinzione fabbricato industriale, presentata il 10/12/1984 con il n. 47781 di protocollo, rilasciata il 21/02/1985. Pratica edilizia n. 29/1985;
- Concessione edilizia N. 21 del 26/01/1996 e successive varianti, per lavori di ampliamento del fabbricato industriale per la realizzazione di uffici di pertinenza e di un negozio autonomo, presentata il 21/06/1995 con il n. 950762 di protocollo, rilasciata il 28/03/1986, agibilità del 09/04/2001 con il n. 26 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a destinazione d'uso commerciale e artigianale;
- Pratica edilizia n. 762/1995-1120/2000-323/2001, a seguito della Concessione n. 21 del 26/01/1996 e prima del rilascio dell'autorizzazione di Agibilità, sono state inoltrate: comunicazione opere interne ai sensi art. 26 Legge 47/1985 del 21/07/2000 - pratica edilizia 1120/2000; comunicazione opere interne ai sensi art. 26 Legge 47/1985 del 20/02/2001 - pratica edilizia 323/2001. 7.2.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 135/2000 C.P. 135/2003, l'immobile ricade in zona D2.6 subsistema P1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA artt. 4.3.4.1, 4.3.4.2, 2.2.3.1, 2.2.3.2, 2.2.3.3, 2.2.3.4, 2.2.3.5, 2.2.3.6, 2.3.3.4, 3.3.2.10, 3.3.2.6, 3.3.2.8, 3.3.2.9, 4.2.2.1, 4.2.2.2, 4.2.2.3 e 4.2.2.4-Sub-sistema P1: aree produttive per addizione – Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta.

1. Il sub-sistema P1 comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali della valle del Foglia, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

2. Il sub-sistema P2 comprende aree dove già esistono, in maniera sporadica e disordinata, alcuni insediamenti di tipo prevalentemente artigianale e comunque di piccola dimensione, spesso caratterizzati da un basso rapporto di copertura (attività con esigenze soprattutto di spazi scoperti: stoccaggio, riciclaggio, deposito temporaneo); sono disposte linearmente lungo strade di collegamento extraurbano, o comunque in aree esterne ai centri; connessi a queste attività si trovano a volte spazi destinati alla commercializzazione.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia.

Vincoli:

Come rilevati dal P.R.G.

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA Codice: BVI02 VULNERABILITA'

IDROGEOLOGICA ALTA Codice: BVI03.

Diffformità Edilizie regolarizzabili:

Sono state rilevate le seguenti diffformità: chiusura porte di collegamento interno tra i locali al piano terra del fabbricato industriale. Le diffformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tamponamenti porte interne. Costi di regolarizzazione: demolizione porzione di muri divisorii interni: € 2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Diffformità catastali regolarizzabili:

Sono state rilevate le seguenti diffformità: frazionamento in più unità immobiliari.

Le diffformità sono regolarizzabili mediante: variazione al Catasto Fabbricati.

Costi di regolarizzazione: spese tecniche per variazione catastale compresi tributi di presentazione: € 2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Diffformità urbanistiche regolarizzabili:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani, oltre lievi modifiche prospettiche. Le difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria e certificato di idoneità statico sismico. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per S.C.I.A. in sanatoria comprensive dei diritti comunali inerenti diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne senza aumento di volumi e superfici: € 3.000,00; sanzione amministrativa per S.C.I.A. in sanatoria: € 4.000,00; spese tecniche per rilascio del certificato di Idoneità Statico Sismica compreso bolli e sanzioni: € 4.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Sono state rilevate altezze interne difformi rispetto ai titoli abilitativi edilizi; l'abuso sembra verosimilmente rientrare nelle tolleranze della nuova normativa "salva casa"; per una verifica puntuale occorre un rilievo planivolumetrico completo dell'immobile.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono state stimate dal CTU complessivamente in € 15.000,00 (di tali spese si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta).

La situazione occupazionale e di diritto, al 24.02.2026, risulta come segue:

- Fgl.6, part.451, sub.1, cat. D/7 e Fgl.6, part.451, sub.2, cat. D/7, il contratto di locazione è scaduto in data 14.02.2026, tuttavia la società conduttrice continua ad occupare gli immobili giusta autorizzazione del Giudice, fino alla vendita degli stessi e dietro versamento di una indennità di occupazione.

- Fgl.6, part.451, sub.4, cat. D/7, Fgl.6, part.451, sub.9, cat. C/1, Fgl.6, part.451, sub.10, cat. D/1, il contratto di locazione è scaduto in data 31.12.2025, tuttavia gli immobili risultano attualmente condotti dalla società che occupava gli immobili in forza di contratto di sub-locazione, giusta autorizzazione del Giudice, fino alla vendita degli stessi e dietro versamento di una indennità di occupazione.

- Fgl.6, part.451, sub.5, cat. D/7 risulta occupato dalla società esecutata.

Risulta trascritto contratto di locazione ultranovennale per atto Notaio Enrico Cafiero del 28.08.2020, reg. gen.8376 e reg. part.5334, che risulta superato dal successivo contratto ultranovennale e di fatto dalla stipula di un contratto di occupazione con terza società da parte del custode giudiziario, come sopra indicato.

Risulta trascritto contratto di locazione ultranovennale per atto Notaio Enrico Cafiero del 13.12.2022, reg. gen. 17559, reg. part.11873, risolto per disdetta del locatore e superato dal contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario con terza società, come sopra indicato.

Vincoli giuridici:

- atto di asservimento dell'area sita nel Comune Pesaro identificata al Catasto Rustico, al foglio 6, particelle 18/a-40/b della superficie di mq. 3400, stipulato il 12/02/1979 a firma di Notaio Giuseppe Ferri di Pesaro, registrato il 12/02/1979 a Pesaro ai nn. 695, trascritto il 20/02/1979 a Pesaro ai nn. 1295-901, a favore di Comune di Pesaro, contro ×××××××, derivante da rogito, inerente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'edificazione su "area inclusa nella zona industriale in Pesaro, località Chiusa Vecchia distinta nel Catasto Rustico, al foglio 6, particelle 18/a-40/b-18/1/2 di mq. 3.400".

Per ulteriori informazioni, la perizia (unitamente all'ordinanza di delega e al bando di vendita), cui si rimanda, è consultabile accedendo ai siti internet www.tribunale-pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Nella procedura in epigrafe indicata il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** degli immobili pignorati, il **Rag. Athos Lazzari** c/o Associazione Notai Pesaro, Via G. Giusti n.6 (Telefono: 0721.65808 - E-mail: info@assonotaiPesaro.it). Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno posti 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*), per qualsiasi motivo non considerati, 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, 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 formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura, ad eccezione di quelle non cancellabili per legge.
- 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, della trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
- Qualora l'immobile risultasse occupato dal debitore o dal suo nucleo familiare, in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, la liberazione dell'immobile sarà effettuata contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, a cura del custode giudiziario, previa richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.
- E' possibile procedere a "mutuo contestuale" al decreto di trasferimento.

MODALITA' DELLA VENDITA

- Offerte presentate con modalità cartacea -

- Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo Studio dell'**Avv. Paolo Ronconi, sito in Pesaro (PU), Via XXIV Maggio n.56.**
- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e il cognome di chi depositerà materialmente la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà avere il contenuto che segue ed essere redatta secondo le seguenti modalità:
 - 1) Indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, dello stato civile, e del recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far

acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Dovrà essere dichiarata la residenza ovvero dovrà essere eletto il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza dell'una e dell'altra indicazione, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Pesaro. Dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente.

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).

Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.

Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche il giorno della vendita, 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 per partecipare all'asta.

Nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta.

2) Indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

3) Indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, purché nei limiti di un quarto. Dovrà essere allegata all'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale di Pesaro Es. Immobiliare R.G. 167/2023**" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) Dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

5) Indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, 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). **Nel termine fissato per il versamento del saldo 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 D.lgs n.231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).**

Si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel bando e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità ivi stabilite.

6) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia.

7) Indicazione nella domanda: "**Es. Imm. n. 167/2023 R.E.**".

8) Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).

9) 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Si segnala altresì che:

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 più offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 nel bando di vendita. Se la gara non può aver 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 l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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.

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. 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 nel luogo fissato per la vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio Studio sito in Fano (PU), Via G. Castellani n.1/B, ad esclusione delle operazioni di ricezione e di apertura delle buste e dello svolgimento della gara, che avverranno, nel giorno e all'ora stabilite, presso lo Studio legale Ronconi, sito in Pesaro (PU), Via XXIV Maggio n.56.

Qualora, nel procedimento di espropriazione, sia presente un creditore fondiario, a quest'ultimo dovrà essere pagato, direttamente dall'aggiudicatario, ex art. 41 T.U.B., previo accordo con il Delegato, quanto richiesto dal creditore Fondiario nella precisazione del credito presentata, entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, con applicazione univoca dell'art. 2855 c.c.; la eventuale differenza, nonché le spese, verranno pagati dall'aggiudicatario, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili al Delegato.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

E' possibile procedere a "mutuo contestuale" al decreto di trasferimento.

- Offerte presentate con modalità telematica -

(collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società **Astalegale.net**.

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.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati e 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 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@giustiziacer.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: **CODICE IBAN: IT 84 F 08519 24307 000000712931**, 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. In considerazione dei tempi bancari necessari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico qualche giorno prima rispetto al 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.

6) L'offerente deve provvedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo le seguenti modalità:

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, allegando permesso di soggiorno in caso di soggetto extra UE.

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, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.

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) Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

F) Se l'offerente è diverso dal presentatore dell'offerta, copia della procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dall'offerente in favore del presentatore.

G) L'indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

H) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, purché nei limiti di un quarto, 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.

I) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

L) 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 nel bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel bando di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già fatta pervenire altra nella stessa gara).

M) Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).

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

- Svolgimento della Gara -

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 Professionista 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 nel presente bando 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. Nel caso in cui non si possa individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Delegato 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. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita viene data pubblica notizia secondo le seguenti forme di pubblicità:

- inserimento, ai sensi dell'art 490 cpc, del bando di vendita, dell'ordinanza con cui è stata delegata la vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art 173 bis delle disposizioni di attuazione al c.p.c. nel [portale delle vendite pubbliche](#) istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- inserimento per estratto sui portali commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it;
- inserimento per estratto su [quotidiano](#) o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile;
- inserimento per estratto, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. "Newspaper Aste – versione digitale" e sul periodico di Aste Giudiziarie Inlinea spa "Aste Giudiziarie".

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.

Fano, li 03.04.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Catia Letizi