

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Andrea Musella, con studio sito in Fano (Pu), Via Cavour n. 8/A (tel. 0721.1532077 – cell. 334.8292126 – mail info@studiolegalemusella.eu – pec andreamusella@pec.it), delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del 04.12.2025 emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Pesaro, Dott. L. Pini, ex art. 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

che **il giorno 15 luglio 2026 ore 16:00** presso lo Studio dello scrivente sito in Fano (Pu) alla Via Cavour n. 8/A, procederà alla valutazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e secondo le modalità sotto riportate, **dovranno pervenire in modalità tradizionale cartacea o telematica** ai sensi degli art. 12,13,22 DM 32/2015, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 14 luglio 2026** e, in caso di regolarità delle stesse, procederà alla vendita senza incanto relativamente al seguente immobile:

\* \* \* \* \*

LOTTO N. 1

**Diritti di piena proprietà 100/100 su:**

**Negozio** sito in Colli al Metauro (PU) Loc. Tavernelle, in Via degli Olivi n. 30, Piano Terra;  
NCEU: foglio 19 part. 303, Sub. 2, Cl. 1, Cat. C/1, Consistenza 49 mq, Superficie catastale 49 mq, Rendita € 508,66;

PREZZO BASE: € 24.700,00

**Offerta minima: € 18.525,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

\* \* \* \* \*

LOTTO N. 2

**Diritti di piena proprietà 100/100 su:**

**Negozio** sito in Colli al Metauro (PU) Loc. Tavernelle, in Via degli Olivi n. 28, Piano Terra;  
NCEU: foglio 19 part. 303, Sub. 3, Cl. 1, Cat. C/1, Consistenza 49 mq, Superficie catastale 50  
mq, Rendita € 508,66;

PREZZO BASE: € 23.800,00

**Offerta minima: € 17.850,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

\* \* \* \* \*

LOTTO N. 3

**Diritti di piena proprietà 100/100 su:**

**Negozio** sito in Colli al Metauro (PU) Loc. Tavernelle, in Via degli Olivi n. 26, Piano Terra;  
NCEU: foglio 19 part. 303, Sub. 4, Cl. 1, Cat. C/1, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 55  
mq, Rendita € 498,28.

PREZZO BASE: € 27.300,00

**Offerta minima: € 20.475,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\* \* \* \* \*

Dalla relazione peritale del 08 agosto 2025 a firma dell'Ing. Giuseppe Mattioli, (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione) risulta che i beni oggetti di vendita sono 3 unità immobiliari commerciali ad uso "negozi e botteghe", che sono parte di un complesso edilizio residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Tavernelle", composto da diversi corpi di fabbrica indipendenti (corpi 1 – 2A/2B – 2/3 – 6 – 7/8) ubicato nel Comune di Colli al Metauro (PU) Loc. Tavernelle in Via delle Querce – Via degli Olivi.

Il corpo di fabbrica, all'interno del quale si trovano le 3 unità immobiliari, ha una destinazione d'uso mista, suddivisa in commerciale al piano terra, residenziale ai piani primo e secondo, autorimesse nel piano interrato.

Le tre unità immobiliari, oggetto di stima, sono ubicate al piano terra del corpo di fabbrica 2/3 e risultano confinanti tra loro.

Ognuna ha l'accesso indipendente da via degli Olivi, che pertanto rappresenta l'indirizzo corretto sebbene sia riportato per i tre lotti nelle visure catastali Via delle Querce.

Tali unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato dal CTU congiuntamente con il custode giudiziario, l'Avv. E. Budinis (delegato IVG Marche), è stato rivenuto non occupato dal debitore - anche se il Lotto 2 e il Lotto 3 risultano non sgombri di oggetti (mobili di ufficio e documentazione cartacea) - in quanto sussiste un contratto di comodato d'uso gratuito tra l'esecutato e la società anch'essa soggetta all'esecuzione, con scadenza il 31.12.2027.

I beni oggetto di esecuzione forzata risultano essere stati costruiti con Concessione Edilizia n. 28 del 23.05.1980 rilasciata dalla ditta "Immobiliare Adriatica S.P.A. di Omiccioli Luigi" e successive varianti (C.E. n. 55 del 03.12.1981 e C.E. n. 22 del 09.07.1982). Da un confronto tra lo stato di fatto rilevato, le pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Serrungarina e le planimetrie catastali, si rilevano lievi modifiche tali da dover essere oggetto di sanatoria edilizia e/o catastale.

Alcune incongruenze rilevate riguardano l'altezza dei negozi, (lotto 1 sub. 2 – lotto 2 sub. 3 – lotto 3 sub 4) che nello stato legittimato misurano m. 3,20, nelle piante catastali del 1983 misurano m. 3,30, mentre nello stato di fatto tale misura è m. 3,52. Tali lievi difformità comportano violazione della normativa edilizia ed urbanistica ma non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Lo stato di manutenzione è "normale".

Il perito ha riscontrato difformità dichiarate sanabili (cfr. CTU pag. 18 per Lotto 1; pag. 32 Lott 2; pag. 47 Lotto 3).

Inoltre le unità immobiliari fanno parte di un condominio nel quale l'esecutato non ha provveduto ai pagamenti delle spese ordinarie dall'anno 2024, riferibili alla gestione ordinaria (oltre a quelle approvate per il rifacimento della facciata nord del condominio), che ammontano per ogni Lotto ad € 629,80 ciascuno.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, e domande giudiziali diverse dalla trascrizione del pignoramento per cui si procede.

Tutte le attività di cui agli art. 571 e seguenti cpc, delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis cpc, verranno svolte presso il proprio Studio.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite nella 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, reperibile sui siti internet [www.tribunale.giustizia.pesaro.it](http://www.tribunale.giustizia.pesaro.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura.

\* \* \* \* \*

#### **CUSTODIA DEL BENE**

Custode giudiziario del bene è l'Istituto Vendita Giudiziarie (tel. 0731/605180 – 0731/605542 – 0731/60914; e-mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) – e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it); pec: [istitutovenditegiudiziarimarche@pec.it](mailto:istitutovenditegiudiziarimarche@pec.it)) con sede in Monsano (AN) Via Cassolo 35 (p.iva 02955170549), ufficio distaccato Marche Nord in Pesaro (Pu), Via Degli Abeti n. 346, le visite dovranno essere richieste tramite il portale telematico di cui al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

\* \* \* \* \*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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 difformità urbanistico-edilizie l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 comma 1° L. 47/1985 (come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/2001), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico della stessa.

Nel caso in cui l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 cpc solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali relativi alla vendita nonché il 50% del compenso spettante al delegato alla vendita per la fase relativa alla redazione, registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento; tali spese verranno tempestivamente comunicate dal delegato all'aggiudicatario prima della scadenza del termine per il saldo prezzo. L'aggiudicatario con il saldo prezzo dovrà altresì versare le somme necessaria per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gli verranno restituite al momento dell'approvazione del piano di riparto.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed avviso di vendita, su [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali derivanti dalla vendita e delle competenze poste a suo carico; in caso di mancato integrale versamento delle somme sopra indicate gli importi versati saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

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

\* \* \* \* \*

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE CARTACEE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita Avv. Andrea Musella, entro le ore 13:00 del 14 luglio 2026 previo appuntamento telefonico (tel. 0721.1532077 – cell. 334.8292126).

La busta deve contenere l'indicazione del nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), 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, pena l'invalidità della stessa.

In caso di più lotti posti in vendita dovrà essere depositata una domanda per ciascun lotto. Nella domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00, reperibile sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) nella sezione "modulistica", dovranno essere indicati:

- il soggetto cui andrà intestato l'immobile che non può essere diverso da colui che sottoscrive la domanda e pertanto:
  - se l'offerente è una persona fisica il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita per poter partecipare all'eventuale gara al rialzo. Se 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 (alla domanda dovranno essere allegati copia del codice fiscale e documento di identità valido dell'offerente e del coniuge in comunione legale); se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è

incapace (minore, interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza, 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 allegati visura camerale aggiornata, fotocopia del documento di identità del titolare, copia del certificato di attribuzione della P. IVA e del codice fiscale;
- 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 (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- l'offerta, ai sensi dell'art. 574 II comma c.p.c., potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile;
- l'indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto non inferiore in misura superiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- a dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato;
- l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- alla domanda 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. n. 71/2024 RGE”** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

\* \* \* \* \*

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto telematiche dovranno pervenire entro le ore 13,00 del giorno 14 luglio 2026, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata da parte del Ministero della Giustizia.

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.

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 del 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 casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

- Se l'offerente è una persona fisica il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita per poter partecipare all'eventuale gara al rialzo. Se 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 (alla domanda dovranno essere allegati copia del codice fiscale e documento di identità valido dell'offerente e del coniuge in comunione legale); se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è incapace (minore, interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza, 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 allegati visura camerale aggiornata, fotocopia del documento di identità del titolare, copia del certificato di attribuzione della P. IVA e del codice fiscale;
- 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 (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- l'offerta, ai sensi dell'art. 574 II comma c.p.c., potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile;
- l'indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto non inferiore in misura superiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato;
- l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pesaro;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il soggetto che presenta l'offerta telematica deve essere in possesso di una casella PEC.

Nell'offerta devono essere anche indicati i dati del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha provveduto al versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché il codice IBAN dell'offerente per la restituzione della medesima in caso di mancata aggiudicazione; copia della contabile di versamento della cauzione dovrà essere allegata all'offerta telematica.

**Saranno dichiarate inammissibili e quindi non accettate le offerte telematiche trasmesse o pervenute dopo il termine fissato per la presentazione e quelle la cui cauzione risulterà accreditata oltre il suddetto termine** (a tal fine si consiglia di effettuare il bonifico con almeno 5 giorni lavorativi di anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione dell'offerta).

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

La cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto c/c BCC di Fano avente il seguente IBAN IT76W0851924308000000712600, indicando come causale il numero della procedura, la data fissata per l'esame dell'offerta, il numero del lotto per cui si presenta l'offerta, nonché un nome di fantasia; unitamente alla cauzione dovrà essere versata, digitalmente, la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro il termine ultimo di presentazione della domanda è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Al termine della gara i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

### **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 numero 848 780013 dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\* \* \* \* \*

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno 15 luglio 2026 a partire dalle ore 16:00, presso lo studio dell'Avv. Andrea Musella in Fano (Pu), Via Cavour n. 8/A.

L'offerta presentata è irrevocabile e non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Le offerte depositate in modalità cartacea verranno aperte dal delegato in presenza degli offerenti (che dovranno comprendere e parlare la lingua italiana) ed inserite, a cura del delegato, nella piattaforma telematica al fine di consentire agli offerenti in modalità telematica di venire a conoscenza delle altre offerte presentate.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene che abbia depositato la busta nella modalità tradizionale è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà in suo favore anche se assente alla vendita.

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

Le offerte depositate in modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti i quali dovranno collegarsi alla piattaforma entro l'orario fissato per l'esame delle offerte.

Si precisa che il gestore della gara telematica (Astalegale.net), almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo pec indicato dall'offerente nella busta telematica un invito a connettersi al portale.

\* \* \* \* \*

## **VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

### In caso di unica offerta

- in qualsiasi esperimento di vendita l'unica offerta depositata, se pari o superiore al prezzo base, sarà senz'altro sempre accolta;
- nel corso della prima vendita, in caso di unica offerta inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a nuova vendita alle stesse condizioni ove il delegato, in presenza di specifiche circostanze, ritenga di potere conseguire un prezzo maggiore; in mancanza di dette circostanze e nel caso in cui un creditore abbia proposto istanza di assegnazione almeno pari al prezzo base, il bene verrà a questi assegnato, in mancanza di istanze di assegnazione verrà aggiudicato all'unico offerente;
- nelle vendite successive, in caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti di legge, qualora un creditore abbia depositato istanza di assegnazione pari almeno al prezzo

base, il bene verrà assegnato al creditore; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

- in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra tutti gli offerenti, con base d'asta pari all'offerta più alta, ivi compresi coloro che abbiano presentato una offerta ridotta non oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base; l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente;
- ciascun offerente avrà un minuto per effettuare il rilancio, decorrente dall'offerta precedente;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01;
- in caso di mancanza di adesioni alla gara il bene verrà aggiudicato a colui che ha depositato l'offerta più alta e, in caso di parità di prezzo, all'offerta che prevede un termine più breve per il saldo ovvero, in subordine, quella la cui cauzione sia più alta. Ad ulteriore parità verrà preferita l'offerta depositata per prima;
- quando all'esito della gara o, in mancanza di gara, all'esito della comparazione delle offerte l'offerta più alta o quella migliore saranno pari al prezzo base il bene verrà aggiudicato;
- nel caso in cui a seguito della gara non si raggiunga il prezzo base ovvero, in caso di non adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte nessuna sia pari al prezzo base, il bene, ove siano state presentate istanze di assegnazione almeno pari al

prezzo base, verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c; in mancanza verrà aggiudicato al miglior offerente.

\* \* \* \* \*

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante versamento sul c/c della procedura; dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di mancato versamento del fondo spese le somme versate verranno imputate prima al fondo spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.

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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

\* \* \* \* \*

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

- inserimento su rete internet nei portali [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- inserimento 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.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- pubblicazione di breve estratto sul giornalino "Newspaper".

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

Fano lì 15.04.2026

Il Delegato  
Avv. Andrea Musella  
atto firmato digitalmente