

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione Immobiliare 196/2021

(a cui è stata riunita l'esecuzione immobiliare 75/2023)

G.E. Dott. Lorenzo Pini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'Avv. Agnese Canfora, con studio in Pesaro (PU) in via San Francesco n. 30, Delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 196/2021 R.G.E. (a cui è stata riunita l'esecuzione immobiliare n. 75/2023 R.G.E.) con provvedimento del G.E. Dott. Lorenzo Pini del 13.03.2024, visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569, comma 4 c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter delle disp. att. al c.p.c.,

COMUNICA

che **il giorno 21 LUGLIO 2026 alle ore 15:00** presso lo studio dell'ausiliaria della professionista delegata (Avv. Lucia Cimini, giusta autorizzazione del G.E. del 09.04.2024) sito in Pesaro (PU) via A. Manzoni 40, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1/1 di:

- **appartamento in villino** a Cartoceto (PU), via Mombaroccio n. 7, della superficie commerciale di 367,11 mq, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al *foglio 18, particella 245, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 22, superficie catastale mq 487, totale escluse aree scoperte mq 472, rendita catastale Euro 2.272,41;*
- **appartamento di tipo popolare** a Cartoceto (PU), via Mombaroccio n. 5, della superficie commerciale di 292,95 mq, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al *foglio 18, particella 484, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale mq 310, totale escluse aree scoperte mq 279, rendita catastale Euro 253,06;*
- **terreni agricoli** a Cartoceto (PU), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al *foglio 18,*

*particella 273, della superficie totale di mq. 824 suddivisa in due porzioni
AA – sup. mq. 335 – qual. seminativo – cl. 4 – rd e. 1,12 – ra e. 1,04;
AB – sup. mq. 489 – qual. prato – cl. U – rd e. 0,43 – ra e. 0,20;*

*particella 2, della superficie totale di mq. 1.609 suddivisa in due porzioni
AA – sup. mq. 157 – qual. uliveto – cl. 2 – rd e. 0,45 – ra e. 0,41;
AB – sup. mq. 4 – qual. vigneto – cl. 2 – rd e. 0,03 – ra e. 0,02;*

particella 3, della superficie totale di mq. 31.691 suddivisa in due porzioni
AA – sup. mq. 11.146 – qual. uliveto – cl. 2 – rd e. 31,66 – ra e. 28,78;
AB – sup. mq. 20.545 – qual. seminativo – cl. 4 – rd e. 68,97 – ra e. 63,66;

- **terreni agricoli** a Colli al Metauro, sezione Serrungarina (PU), via Mombaroccio snc, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7,

particella 112 – qual. vigneto – cl. 2 - sup. mq. 29.607 – rd e. 259,94 – ra e. 168,20;

particella 116 – qual. vigneto – cl. 2 - sup. mq. 6.625 – rd e. 58,17 – ra e. 37,64;

particella 223 – qual. vigneto – cl. 2 - sup. mq. 2.127 – rd e. 18,67 – ra e. 12,08;

particella 117 – qual. sem.irr – cl. U - sup. mq. 322 – rd e. 3,49 – ra e. 1,75;

particella 118 – qual. gelsato – cl. U - sup. mq. 310 – rd e. 0,48 – ra e. 0,40;

particella 121, suddivisa in due porzioni

A – qualità bosco misto – cl. 2 – sup. mq. 2.204 – rd e. 2,28 – ra e. 0,34;

B – qualità gelsato – cl. U – sup. mq. 663 – rd e. 1,03 – ra e. 0,86;

particella 178 – qual. pereto – cl. U- sup. mq. 14.395 – rd e. 156,12 – ra e. 78,06;

particella 224 – qual. pereto – cl. U - sup. mq. 9.708 – rd e. 105,29 – ra e. 52,64;

particella 227, suddivisa in due porzioni

AA – qualità sem.irr – cl. U – sup. mq. 36 – rd e. 0,39 – ra e. 0,20;

AB – qualità pereto – cl. U – sup. mq. 400 – rd e. 4,34 – ra e. 2,17;

particella 228, suddivisa in due porzioni

A – qualità sem.irr – cl. U – sup. mq. 2.673 – rd e. 28,99 – ra e. 14,50;

B – qualità gelsato – cl. U – sup. mq. 781 – rd e. 1,21 – ra e. 1,01;

particella 230 – qual. bosco misto – cl. 2 - sup. mq. 764 – rd e. 0,79 – ra e. 0,12;

particella 232 – qual. pereto – cl. U - sup. mq. 176 – rd e. 1,91 – ra e. 0,95;

particella 235 – qual. pereto – cl. U - sup. mq. 14 – rd e. 0,15 – ra e. 0,08;

particella 238 – qual. pereto – cl. U - sup. mq. 131 – rd e. 1,42 – ra e. 0,71;

particella 282, suddivisa in due porzioni

AA – qualità sem.irr – cl. U – sup. mq. 740 – rd e. 8,03 – ra e. 4,01;

AB – qualità pereto – cl. U – sup. mq. 1.622 – rd e. 17,59 – ra e. 8,80;

particella 281 – qual. bosco misto – cl. 2 - sup. mq. 115 – rd e. 0,12 – ra e. 0,02.

Prezzo base è di € 916.367,36.

Offerta minima è di € 687.275,52.

Rilancio minimo in caso di gara è di € 5.000,00.

Dalla relazione peritale del Geom. Giovanni Dallasta datata 27.01.2023 e successiva integrazione datata 07.08.2023, a cui si fa espresso rinvio, risulta quanto segue.

I beni sopraelencati compongono un unico podere che risulta recintato solamente nella parte adiacente la strada pubblica e che è posizionato a cavallo della linea di confine delle due mappe catastali dei Comuni di Cartoceto e di Colli al Metauro. Vi è la presenza di una linea aerea elettrica pubblica di bassa tensione, di alimentazione delle due case del podere di che trattasi, e una linea del telefono. Entrambe attraversano i terreni, una a valle e l'altra a monte.

Alla data della perizia, l'abitazione in villa risulta occupata dagli esecutati, mentre l'abitazione di tipo popolare, avendo strutture murarie pericolanti, risulta da tempo non abitata. Alla data della perizia, tutti gli immobili sopraelencati erano oggetto di un contratto di affitto per usi agricoli registrato in data 08.02.2018 rep. 409 n. serie 3T presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate (PU) – Ufficio Territoriale di Fano, riguardante anche immobili non oggetto del presente avviso di vendita, che, tuttavia, risulta risolto il 10.11.2024.

Per una lettura più agevole dell'elaborato peritale, il perito Geom. Dallasta ha ritenuto di suddividere gli immobili sopraelencati in tre gruppi, nonostante abbia ritenuto di raggrupparli in un unico lotto, tenuto conto che gli stessi hanno parti in comune come:

- un piccolo laghetto con pompa di sollevamento acqua e condotta fino ai frutteti ed impianto a goccia fino agli olivi;
- una cisterna di contenimento dell'acqua proveniente dal tetto;
- due pozzi dei quali uno (nella particella 224) gravato di servitù di attingere acqua;
- la condotta interrata della fognatura, del tipo a dispersione che collega le due case;
- la strada principale di accesso dalla via pubblica (con fondo permeabile in stabilizzato) e alcune secondarie (su terra) di collegamento ai terreni.

Seguendo la stessa suddivisione in gruppi effettuata nella perizia di stima del Geom. Dallasta si evidenzia quanto segue.

Gruppo 1 (appartamento in villino a Cartoceto)

Trattasi di abitazione in villa, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno scoperto esclusivo. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in c.a. e da murature in mattoni pieni o più teste, da solai di piano e di copertura in latero cemento, tramezzature interne in elementi forati di laterizio. Il tetto è del tipo a capanna, con due falde a quote diverse, il manto di copertura è in tegole con gronde e discendenti in p.v.c.. I tre piani sono collegati con una scala a chiocciola. L'immobile non è dotato di ascensore. Al piano seminterrato è presente una cantina (al momento adibita a cucina non legittimata), un w.c., un garage, un disimpegno e altri cinque vani accessori di altezza di ml. 3, oltre a una scala a chiocciola (in sostituzione a quella esterna prevista da progetto). Al piano terra è presente una cucina, un bagno, un w.c., un disimpegno con scala a

chiocciola e altri sette vani utili di altezza di ml. 2,78, tre balconi e ampia scala esterna in c.a.. Al piano primo sono presenti sette vani accessori con un disimpegno, di altezza variabili da un minimo di ml. 0,09/1,85 a un massimo di ml. 1,70/3,00. In tale piano risulta realizzato un bagno ed una lavanderia non legittimati (con impianti da chiudere), un balcone accessibile da una portafinestra, alcuni lucernai a parete e velux a soffitto. Tutti i vani si trovano in buono stato di conservazione con materiali, apparecchiature e finiture di buona qualità, ad eccezione dei marciapiedi perimetrali esterni e delle solette a sbalzo dei balconi. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio (età 40 anni) collegata a cisterna interrata posta di fronte al garage. L'immobile è provvisto di camini in muratura due per piano di buona fattura ed estetica e di canne fumarie verticali fino all'esterno della copertura. Nella parte retrostante della villa è stata realizzata in appoggio una tettoia con struttura portante primaria e secondarie in ferro e copertura con pannelli ondulati in eternit. Tale tettoia in quanto non legittimata dovrà essere smontata ed i materiali, alcuni speciali, dovranno essere smaltiti.

Pratiche edilizie: concessione edilizia n. 73 del 07.11.1976, variante n. 18 del 14.02.1978, certificato di agibilità rilasciato in data 03.02.1983.

Il perito Geom. Dallasta ha segnalato presenza di alcune difformità tra i progetti approvati e lo stato dei luoghi, riguardanti le altezze e le superfici, modifiche distributive interne ed estetiche esterne, la presenza di cucina, tettoia, lavanderia e bagno nel piano sottotetto non legittimate che dovranno essere rimosse, smontate e smaltite. Per la quantificazione dei costi delle varie sanatorie e di quant'altro necessario si rimanda a quanto espressamente evidenziato nella perizia di stima del Geom. Dallasta.

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02.01.2009 numero di repertorio 106162/28527 Notaio De Martino Alberto trascritto il 09.01.2009 ai nn. 170/128 a favore del Comune di Cartoceto su foglio 18, particelle 1, 2, 273 e 3.

Gruppo 2 (appartamento di tipo popolare e tre appezzamenti di terreno agricolo a Cartoceto)

Trattasi di immobile che si sviluppa su due piani (terra e primo) comprendente anche un ricovero attrezzi attiguo oltre uno scoperto esclusivo, ove insiste un pozzo in muratura. Il fabbricato è pericolante e in parte crollato. Le strutture murarie del fabbricato risultano in pessimo stato di conservazione con crepe e lesioni passanti, rendendo l'immobile inagibile e quindi inabitabile.

Il perito Geom. Dallasta ha evidenziato che, a livello urbanistico, per i lavori di ristrutturazione del fabbricato è stata inoltrata una pratica DIA in data 05.12.2008 prot. 12321, accettata dal Comune di Cartoceto in data 07.01.2009, per lavori che iniziarono in data 09.02.2009 con la sola demolizione di alcuni capanni, poi sospesi. Per tali lavori è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 36 del 19.09.2013. Tali lavori non hanno avuto seguito e il progetto risulta decaduto. Le tavole grafiche, che fanno parte della documentazione progettuale approvata dal comune, rappresentano lo Stato di Fatto del fabbricato legittimato.

I tre appezzamenti di terreno agricolo hanno qualità variabile da uliveto a vigneto e seminativo oltre prato. In detti terreni non sono presenti costruzioni in genere, ad eccezione delle elencate strutture provvisorie e precarie, necessarie alla conduzione agricola: piccolo

capanno a protezione della pompa e delle apparecchiature idriche necessarie al sollevamento dell'acqua dal lago attiguo, piccolo capanno per ricovero tubazioni idriche, due depositi cilindrici in lamiera di ferro poggianti su basamenti in muratura per nafta necessaria ai mezzi agricoli. Non vi sono recinzioni. Come rilevato dal Geom. Dallasta con l'integrazione datata 07.08.2023, si precisa che i terreni con qualità vigneto risultano coltivati a seminativo.

Certificato di destinazione urbanistica datato 27.10.2022 n. 3042 rilasciato dal Comune di Cartoceto.

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 21.11.2013 numero di repertorio 9/4 Notaio Colangeli Dario trascritto il 11.12.2013 ai nn. 12203/7706 a favore del Comune di Cartoceto su foglio 18, particella 484 e atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02.01.2009 numero di repertorio 106162/28527 Notaio De Martino Alberto trascritto il 09.01.2009 ai nn. 170/128 a favore del Comune di Cartoceto su foglio 18, particelle 1, 2, 273 e 3.

Gruppo 3 (sedici appezzamenti di terreno agricolo a Colli al Metauro)

Trattasi di sedici appezzamenti di terreno agricolo confinanti ai mappali riguardanti i fabbricati sopra descritti. Il loro piano di campagna è in leggera pendenza senza recinzioni e/o delimitazioni, con vegetazione di alberi e siepi. All'interno del podere, nella particella 224, è presente un pozzo, gravato da servitù di attingere acqua, e un altro pozzo nella particella 121. Entrambi i pozzi potrebbero necessitare di manutenzione per il ripristino della loro efficienza. La qualità dei terreni in prevalenza è vigneto e pereto, oltre gelsato, seminativo irriguo e bosco. Non sono presenti costruzioni. Come rilevato dal Geom. Dallasta con l'integrazione datata 07.08.2023, si precisa che i terreni con qualità vigneto risultano coltivati a seminativo.

Certificato di destinazione urbanistica datato 14.09.2022 prot. 27991 rilasciato dal Comune di Colli al Metauro.

L'immobile è ampiamente illustrato nella relazione di stima (e succesevi chiarimenti) depositata dal Geom. Giovanni Dallasta, con studio in Pesaro (PU) in via D. Raggi n. 21, da intendersi qui integralmente trascritta, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile, consultabile, unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito <http://www.tribunalepesaro.it> e www.astalegale.net.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore,

per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

- Se 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 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

- Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio del suo ausiliario Avv. Lucia Cimini sito a Pesaro (PU) in via Manzoni n. 40.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in via telematica (si veda paragrafo A), oppure in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, sito in Pesaro via A. Manzoni 40 (si veda paragrafo B), nel rispetto della nuova disciplina dell'asta telematica sincrona mista. Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro.

A) Modalità di presentazione telematica delle offerte – collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>:

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la soc. Astalegale.net.

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno 20.07.2026 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal 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 di cui**

sopra, in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- 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.
- 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 almeno a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.**
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, aperto presso la Banca di Pesaro Credito Cooperativo – Società Cooperativa, IBAN IT34V0882613303000000117550, 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 prima dello scadere del termine ultimo 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 sarà causa di nullità dell'offerta. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- a) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentate.
- c) L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato per presente 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 del DM 32 del 2015.
- e) La dichiarazione che l'offerta è IRREVOCABILE.

- f) L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).

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

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

B) Modalità di presentazione cartacea/analogica dell'offerta:

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno 20.07.2026 presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, via Manzoni, 40 - 61121 Pesaro.
- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - c) L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.
 - d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione.
 - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIBUNALE DI PESARO ESEC. IMM. 196/2021”** per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno **21 LUGLIO 2026 alle ore 15:00**, il professionista delegato effettuerà presso lo studio del suo ausiliario, sito in Pesaro via A. Manzoni 40, l'apertura delle buste, sia cartacee sia telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

- 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.

- Per coloro che hanno presentato l'offerta in via analogica, nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, e che intende comparire, deve presentarsi presso l'ufficio dell'ausiliario del professionista delegato, in via A. Manzoni 40 - 61121 Pesaro.

- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

- Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica 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 il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 (sessanta) secondi.

- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggiore offerente perché tutte le offerte risultano di uguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacea acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior

offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*, se offerente in via telematica.

- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

- L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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.

Trattandosi 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, ricorre 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 e 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari a Euro 5.000,00**.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'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 maggiore entità). Se non è possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

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.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 1) In caso aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 7) Salvo quanto disposto dal successivo punto 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, **dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.**
- 8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere

versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio dell'ausiliario del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- 9) **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (sul quale è pubblicato l'intero bando unitamente all'ordinanza con cui è stata delegata la vendita e la relazione di stima);
- Pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, di breve annuncio nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- Inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, su quotidiano locale e sul periodico "Newspaper";
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e dei documenti della procedura esecutiva consultabili sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il Custode Giudiziario dell'immobile è l'AVV. PAOLO DI LORETO – tel. 0721 30284 – 0721 370096, mail: diloreto@dgmlex.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>).

Per ulteriori informazioni è possibile contattare l'ausiliario del professionista delegato al numero 0721/35406.

Il professionista delegato
Avv. Agnese Canfora