

TRIBUNALE DI PESARO
Esecuzione Immobiliare n. 53/2025 R.G.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Lorenzo Pini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Dott. Claudio Marchetti**, con Studio in Pesaro (PU), Via Amicare Ponchielli n. 22, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare avanti l'intestato Tribunale di Pesaro n. 53/2025 R.G. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Emanuele Mosci del 10.03.2026, ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.,
premessi che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la società **Astalegale.net**,
a norma dell'art. 490 c.p.c.

COMUNICA

che il giorno **martedì 4 agosto 2026, alle ore 10:00** presso il proprio studio in Pesaro (PU), via Ponchielli n. 22, procederà alla **vendita senza incanto** con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

UNICO LOTTO COMPOSTO DA:

Piena proprietà dell'immobile ubicato presso il Comune di Pergola (PU), Via Guido D'Arezzo n.11, così identificato al catasto fabbricati del medesimo Comune:

- foglio 62 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via Guido D'Arezzo 11, piano: T-1-2-3.
- Foglio 62 particella 262 sub.3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Via Guido D'Arezzo 11, piano: T.

Il valore di stima del lotto da relazione peritale è pari a Euro 43.799,09.

Prezzo base Euro 43.800,00 (quarantatremilaottocento/00)

Offerta minima Euro 32.850,00 (trentaduemilaottocentocinquanta/00)

Rialzo minimo Euro 1.000,00 (mille/00)

Dalla relazione tecnica depositata agli atti il 21.12.2025 a firma del Geom. Giovanni Corsini, di seguito brevemente riassunta ed a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta che il bene oggetto di vendita è costituito da appartamento posto al secondo piano di porzione di fabbricato bifamiliare residenziale con annessi accessori al piano terra e terzo (sottotetto). Vi si accede dalla pubblica via tramite la corte circostante l'edificio ed il vano scala, entrambi in comune con altra unità immobiliare, ed è composto da ingresso, sala pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camera letto; al piano sono presenti n. 3 balconi. Annessi al piano terra è presente un locale cantina, mentre al piano terzo (sottotetto) è presente un locale soffitta con corridoio di accesso in proprietà esclusiva. Le finiture interne sono costituite da portone di legno, pavimento in marmo ed in ceramica monocottura nell'angolo cottura e bagno, porte interne in legno tamburato, finestre in legno Douglas e vetro singolo con esternamente avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo a metano (la caldaia è posta esternamente nel balcone). La proprietà risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione; nell'anno 2022 è stato realizzato un intervento di manutenzione alle facciate esterne (tinteggiatura facciate, sostituzione ringhiere balconi e avvolgibili infissi esterni). L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

Alla data del sopralluogo del 11.07.2025 l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore, così come

accertato dal verbale di primo accesso del Custode Avv. Andrea La Torraca.

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

1) nell'abitazione al piano secondo parziale demolizione della parete divisoria tra il vano sala pranzo ed il cucinino, a formare un unico ambiente; 2) nella soffitta al piano terzo (sottotetto) realizzazione di una parete divisoria in laterizio, a formare un corridoio che attualmente risulta esterno al locale soffitta pur restando di proprietà esclusiva. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: "Accertamento di conformità urbanistico edilizia per opere soggette a C.I.L.A." ai sensi dell'art.6-bis comma 5, 1° capoverso, del D.p.r. 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

C.I.L.A. in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come risulta dalle planimetrie catastali (primo accatastamento prot. 33 e 34 del 29/01/1971) in fase di realizzazione dell'edificio sono state eseguite modifiche al piano sottotetto (scala di accesso, maggiori altezze interne). (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - Legge Regione Marche n. 17/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

Le modifiche risultano legittimate ai sensi dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) e art. 9-bis commi 1 e 2 Legge Regione Marche n. 17/2015.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terzo (sottotetto) all'interno del locale soffitta installazione di sanitari (lavabo, w.c. e doccia). (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Smontaggio sanitari: €500,00

Non verificata altezza minima ml. 2,40 prescritta per i servizi igienici.

L'immobile risulta **conforme**.

Le planimetrie catastali sono da considerare conformi allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, in quanto la modifica interne riscontrata risulta essere non rilevante e tale da influire sul calcolo della rendita catastale ed a dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Conformità Urbanistica: Nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

Pre le pratiche edilizie e situazione urbanistica consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia.

E' disponibile regolare Attestato di Prestazione Energetica.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali. Si avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure catastali e ispezioni ipotecarie sugli immobili in vendita.

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

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla Ordinanza di delega ed all'Avviso di Vendita, sul sito web del Tribunale di Pesaro <https://tribunale-pesaro.giustizia.it> e sul sito web www.astalegale.net (già asteimmobili.it), www.spazioaste.it all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili meglio descritti nella relazione di stima e relativi allegati, depositata in atti e consultabile sul sito web del Tribunale di Pesaro <https://tribunale-pesaro.giustizia.it> e sul sito web www.astalegale.net (già asteimmobili.it), e che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001 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 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;
- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e negli allegati del presente avviso;
- in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere – ove consentito – alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR n. 380 del 06.06.2001, purché presenti la relativa Domanda di Concessione o Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria;
- ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- gli offerenti hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento mediante assegno circolare non trasferibile, sarà sostituito, ex art. 41, comma 4 D.lgs. 1° settembre 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato ed entro gli stessi termini indicati nell'offerta di acquisto;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, nonché i compensi spettanti al Professionista Delegato alla vendita ai sensi del D.M. n. 227/2015;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del Decreto di Trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo;
- in caso di liberazione contestuale all'emissione del Decreto di Trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 comma 2 c.p.c. sarà contenuta nel medesimo Decreto di Trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal Custode nei termini di legge. A tale riguardo l'aggiudicatario è tenuto, anche al fine di consentire al Custode di predisporre le necessarie attività e calcolarne i presumibili costi da porre a carico della procedura, ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560

- c.p.c. già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del Decreto di Trasferimento;
- ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura degli stessi, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio, all'indirizzo indicato nel presente Bando di Vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>¹

- 1) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita 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>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia. 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. Sul portale è disponibile il "*Manuale Utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
- 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 intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: intestatario "Tribunale di Pesaro", IBAN: IT86Y089951330000000224339, causale: Es. Imm. n. 53/2025 RG Trib. Pesaro, data vendita, numero lotto, nonché un "*nick name o nome di fantasia*", con data di valuta di accredito non successiva al giorno antecedente l'asta. 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. 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.
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;
- 6) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

¹ **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una richiesta via e-mail a garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call center al n. 02 800 300 11 dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

- 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) documento di identità e codice fiscale dell'offerente (da allegare);
- c) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante oltre a copia fotostatica del documento di identità e codice fiscale del medesimo, visura CCIAA aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società, oltre ad ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare, procura, ecc.) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che sottoscriverà la domanda;
- d) per gli stranieri comunitari o extracomunitari è necessario allegare copia del Permesso di Soggiorno o Carta di Soggiorno in corso di validità, oltre a copia del codice fiscale italiano e copia del Passaporto in corso di validità;
- e) per gli offerenti stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria, in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità;
- f) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 c.p.c., con procura notarile rilasciata in data antecedente la vendita; il procuratore, vale a dire l'Avvocato, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale;
- g) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32 del 2015;
- i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (da allegare); l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile (da allegare);
- k) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

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

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico del Ministero della Giustizia

(<https://pst.giustizia.it/PST/it/services.page>).

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

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) OFFERTA IN MODALITÀ ANALOGICA

- 1) 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 bianca chiusa entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Claudio Marchetti sito in Pesaro (PU), Via A. Ponchielli, n. 22, (dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:30);
- 2) 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;

3) l'offerta dovrà contenere:

- 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 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 minorenni, l'offerta dovrà 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, il nome del legale rappresentante oltre a copia fotostatica del documento di identità e codice fiscale del medesimo, visura CCIAA aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società, oltre ad ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare, procura, ecc.) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che sottoscriverà la domanda;
 - c) per gli stranieri comunitari o extracomunitari è necessario allegare copia del Permesso di Soggiorno o Carta di Soggiorno in corso di validità, oltre a copia del codice fiscale italiano e copia del Passaporto in corso di validità;
 - d) per gli offerenti stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria, in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità;
 - e) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 c.p.c., con procura notarile rilasciata in data antecedente la vendita; il procuratore, vale a dire l'Avvocato, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale;
 - f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - g) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, a pena di inefficacia della domanda;
 - h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - i) 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, non soggetto a sospensione feriale (in mancanza di alcuna indicazione, si intenderà di giorni 120);
- 4) 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. R.G. 53/2025"** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro;
- 7) Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere alla aggiudicazione dell'immobile al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno del **4.08.2026** a partire dalle ore 10:00, presso lo

Studio del Dott. Claudio Marchetti in Pesaro (PU), Via Amilcare Ponchielli n. 22.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso l'Ufficio del Professionista Delegato o luogo da questi specificamente individuato.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Professionista Delegato.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente davanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione

dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille/00).

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

-

ADEMPIMENTI CONSEQUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'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, anche ai sensi dell'art. 41 IV comma TUB, 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di xxxx da parte di xxxx a fronte del contratto di mutuo a rogito xxxx. del xxxx rep. xxxx e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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 nel successivo punto n 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 dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura 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 i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del Professionista Delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- 10) Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al Delegato alle vendite il modulo contenete le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

1. inserimento su rete Internet nei portali pvp.giustizia.it (Portale Vendite pubbliche), www.astalegale.net, www.spazioaste.it e <https://tribunale-pesaro.giustizia.it>;
2. inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;
3. inserimento per estratto sul periodico "Newspaper" di Astalegale.net S.p.a.;

4. eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;
5. comunicazione all'amministratore di condominio per l'inoltro agli altri condomini, nel rispetto delle norme sulla privacy e con l'indicazione dei recapiti del Delegato.

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

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al portale pvp.giustizia.it, selezionando la procedura esecutiva e lotto di interesse e cliccando su "prenota visita".

Per ulteriori informazioni sulla custodia contattare il Custode Avv. Andrea La Torraca, tel. 0721.580170, con e-mail a avv.andrealatorraca@gmail.com, indicando i propri recapiti e il numero della procedura esecutiva e lotto di interesse.

Pesaro, 24 aprile 2026

il Professionista Delegato alla vendita

Dott. Claudio Marchetti