

## TRIBUNALE DI PESARO

N. 68/13 CHE P.R. LE N. 342/14 – 95/15 – 26/24 – 120/24 RUOLO GENERALE DELLE  
ESECUZIONI

### BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La Dott.sa Anna Rita Predieri Notaio con Studio in Pesaro, delegato nella procedura esecutiva in oggetto con Ordinanza del G.E. Dr. Lorenzo Pini in data 20 febbraio 2026 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

#### COMUNICA

che nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 09:30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO Intera Proprietà su: Villa di lusso - residenza unifamiliare di pregio con terreno circostante, ristorante con magazzini e terreni circostanti, villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico con terreno circostante e villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico in corso di costruzione con terreno circostante, il tutto sito in Comune di Pesaro, tra Strada di San Nicola n. 3/6 e Strada dei Condotti n. 6/3, distinti al Catasto Fabbricati al**

**Foglio 56, mappale 36, p.T-1, Cat. A/8, Cl. 2°, vani 30,5 – r.c. Euro 3.229,15;**

**Foglio 56, mapp. 514, Sub. 1, P.T, Cat. D/8, - r.c. Euro 3.730,00;**

**Foglio 56, mapp. 514, Sub. 2, P.S1, Cat. F/3, in corso di costruzione;**

**Foglio 56, mapp. 516, Sub. 1, P.T, Cat. D/8, - r.c. Euro 260,00;**

**Foglio 56, mapp. 516, Sub. 2, P.S1, Cat. F/3, in corso di costruzione;**

**Foglio 56, mappale 409, p.S1-T-1, Cat. A/7, Cl. U, vani 7,5 – r.c. Euro 813,42;**

**Foglio 56, mappale 561, graffato con il mapp. 563, p.S1-T-1, Cat. F/3, in corso di costruzione;**

**Catasto Terreni al**

**Foglio 56, mapp. 326 – 328 – 329 – 330 – 496 – 511 – 513 – 515 – 562 – 619 (ex mapp. 37) – 620 (ex mapp. 37) – 621 (ex mapp. 327) – 622 (ex mapp. 327) – 623 (ex mapp. 509) – 624 (ex mapp. 509) – 625 (ex mapp. 509) – 626 (ex mapp. 509) – 627 (ex mapp. 509), sup. totale 12.921 mq., r.d. € 106,80, r.a. € 71,92**

**oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.**

**Prezzo base: Euro 4.465.000,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: Euro 3.348.750,00**

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

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato Arch. Guido Gulini nella perizia depositata in data 30 dicembre 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di un lotto unico costituito da una villa di lusso, distinta al mapp. 36, da un ristorante e magazzini, distinti al mapp. 514, sub. 1 e sub. 2 e al mapp. 516 sub. 1 e sub. 2, di un villino distinto al mapp. 409 e di un villino in corso di costruzione distinto al mapp. 561 graffato con il mapp. 563, oltre ai terreni pertinenti.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI SINGOLI IMMOBILI**

**- VILLA DI LUSSO, RESIDENZA UNIFAMILIARE DI PREGIO E TERRENI PERTINENTI** sita nel Comune di Pesaro in strada dei Condotti n. 2 la cui costruzione risale circa al 1870 e non ci sono pratiche edilizie che riguardano questo immobile, solo due pratiche catastali del 1941 e del 1987. La villa ha una superficie commerciale complessiva di mq. 1020,50 ed è così composta:

- Piano interrato: costituito dalla locale che si usava molto tempo fa come neviaera.
- Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 400 cm nei locali soggiorno, studio e salotto con la presenza di soffitti cassettonati, porte settecentesche, soffitti con dipinti su tavola, camini con cariatidi stile 800'; sono presenti anche la cucina, sala pranzo, dispensa, cantina, bagno etc.. che presentano un'altezza interna variabile intorno ai 250 cm.. Si trova in buone condizioni. Sono presenti tre bagni, due

in discrete condizioni e una causa le crepe sui setti non si utilizza da molto tempo. L'impianto elettrico risale come tipologia a quella in uso negli anni 90. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, però la caldaia è fuori uso da molto tempo, di fatto vengono usate provvisoriamente delle stufette. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in mattoni prossimo alla casa, il resto è un prato erboso con alberi secolari che necessitano di una buona manutenzione.

- Piano primo: ci sono 5 bagni, un salone grande, uno studio, sala pranzo principale, ingresso ospiti dalla torretta e quattro camere, il tutto in discrete condizioni a parte la zona sopra la cucina, il lato dove ci sono le crepe descritte prima. Da un'analisi l'eventuale costo per la sistemazione delle crepe con un lavoro di miglioramento strutturale solo per la parte che presenta delle lesioni il costo sarebbe di circa € 185.000,00.

- Piano secondo: sono presenti 6 bagni con altrettante camere molto spaziose.

- Piano terzo: abbiamo solo dei locali sottotetto e soffitte.

- Piano quarto: è presente un piccolo locale sottotetto.

Tutta la struttura è in buone condizioni, a parte la presenza lato cucina sui piani terra e primo dove si trovano le camere con i bagni di crepe vistose, gravi fenomeniche di degrado strutturale e di umidità di risalita e dalla copertura ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature sui muri portanti perimetrali, sui tamponamenti, controsoffitti e solai. Rilevo anche che l'impianto fognario non risulta essere a norma, tuttora scarica a terra con un permesso provvisorio rilasciato il 12 aprile 1995, sicuramente occorre rimuovere la fossa biologica esistente e sostituirla con una Imhoff e via di seguito tutte le tubature corrispondenti adeguatamente dimensionate, fino alla realizzazione di un'adeguata sub-irrigazione dopo una corretta indagine geologica, il tutto con un costo di circa € 50.000,00. Si ricorda con il vincolo presente della 1089/39 gli scavi in queste aree vanno fatti in accordo con la Soprintendenza che con molta probabilità li fa seguire con la collaborazione di un archeologo. Completa la proprietà il giardino pertinente distinto alle particelle 619-623-625.

Il CTU rileva che ci sono diverse difformità catastali, per il dettaglio delle quali si rimanda alla perizia in atti, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, con una spesa complessiva di circa € 15.000,00 comprensiva di diritti e sanzioni da versare nei pubblici uffici.

Il CTU rileva, altresì, che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

- **RISTORANTE, MAGAZZINI E TERRENI PERTINENTI** sito nel Comune di Pesaro in Strada dei Condotti n. 6/3 di mq. commerciali 691,73. L'edificio risale circa al 1870 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 148 del 19 aprile 1990 in attuazione della Legge 556 del 30/12/88; Concessione Edilizia n.11 del 16 gennaio 1992 in attuazione della Legge 556 del 30/12/88; Concessione Edilizia n.11 del 29 marzo 1994. 1° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92; Concessione Edilizia n.53 del 8 febbraio 1995. 2° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92 e 119 del 29/3/94; Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13-L.47/85) n.403 del 4 dicembre 1996 per "Completamento dei lavori approvati con concessioni n.11 del 16/1/92, n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche e si richiede la sanatoria per l'ampliamento del piano interrato della casa colonica da destinare a dependance (precedenti riferimenti: 960716 - 960717 - 960718); Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, concessione n.11 del 16/1/92 e varianti n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95. Concessione Edilizia n.184 del 31 maggio 2001. Trattasi di completamento dei lavori approvati con concessioni n.11/92, 119/94, 53/95 e 403/96. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche (precedenti riferimenti: 960716 - 960717 - 960718 - 1996/1686); Titolo Unico pratica n.44278/04/44 del 16/09/2004 con Denuncia Inizio Attività n. 974/04, del 18/08/2004. Nel piano regolatore generale la particella 514 è all'interno di una zona omogenea contraddistinta con la lettera E5: zona di tutela paesistica. L'unità in questione è posta al piano terra e primo sottostrada ed i lati affacciano sul giardino privato. L'immobile è così composto:

- Piano interrato è allo stato grezzo.

- Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 370 cm; sono presenti il ristorante, due locali cucina, quattro bagni, l'ingresso e l'esterno con la piscina. si trova in buone condizioni. L'impianto elettrico è di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con fancoil. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in marmo martellinato prossimo alla piscina, il resto è un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione. L'immobile si trova in buone condizioni. Completa la proprietà il giardino pertinente distinto alle particelle 511-496-326-329-513-515.

Il CTU rileva che occorre eseguire i seguenti interventi: messa a norma dell'impianto fognario e la sistemazione della documentazione della casa con un costo pari ad € 65.000,00; sistemazione della piscina con un costo pari ad € 35.000,00; sistemazione delle infiltrazioni del tetto e canalizzazione corretta dei pluviali con un costo pari ad € 10.000,00.

Il CTU rileva, altresì, che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

- **VILLINO CON CARATTERISTICHE COSTRUTTRIVE E RIFINITURE DI TIPO CIVILE/ECONOMICO E TERRENI PERTINENTI** sito nel Comune di Pesaro in Strada di San Nicola di mq. commerciali 290,90. L'edificio risale circa al 1960 e non sono presenti autorizzazioni Comunali, solo la documentazione catastale del 1987 che rispetto alla situazione attuale, presenta alcune differenze, soprattutto nelle altezze. L'immobile è così composto.

- Piano interrato: è allo stato grezzo e abbiamo una cantina con soffitto con volta a botte e un piccolo armadio a muro con la caldaia a GPL che è da molti anni ferma e non si sa se funziona.
- Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 270 cm; sono presenti un bagno, cucina. Soggiorno, disimpegno per accedere al piano interrato. Si trova in buone condizioni. Sono presenti un bagno in buone condizioni e rivestito fino a circa 2ml con piastrelle in gres, la zona cucina e un ampio vano open-space con al centro una scala in legno per accedere al piano primo. L'impianto elettrico è degli anni 1990. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con radiatori.
- Piano primo: abbiamo 3 camere con due bagni con soffitto mansardato in discrete condizioni, il giardino ha un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione.

Tutta la struttura è in buone condizioni non ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature su tamponamenti e solai. Completa la proprietà il giardino pertinente distinto alla particella 624.

Il CTU rileva che anche qui occorre fare nuovo il sistema di smaltimento acque fognarie e chiare, con un costo di € 40.000,00 mentre per quanto riguarda la regolarità urbanistica, non ci sono pratiche che riguardano la casa e la disposizione che non corrisponde con l'accatastamento del 1987, va fatto un accertamento di conformità, con una sanzione di € 1.000,00 e altri € 4.000,00 come spese tecniche, per aggiornare la pratica al catasto e presentare la pratica in Comune.

Il CTU rileva, altresì, che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

- **VILLINO CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E RIFINITURE DI TIPO CIVILE/ECONOMICO, IN CORSO DI COSTRUZIONE E TERRENI PERTINENTI** sito nel Comune di Pesaro in Strada dei Condotti n. 3, di mq. commerciali 288,45. L'edificio risale circa al 1870 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.148 del 19 aprile, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88; Concessione Edilizia n.11 del 16 gennaio 1992, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88; Concessione Edilizia n.11 del 29 marzo 1994. 1° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92; Concessione Edilizia n.53 del 8 febbraio 1995. 2° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92 e 119 del 29/3/94; Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13-L.47/85) n.403 del 4 dicembre 1996 per "Completamento dei lavori approvati con concessioni n.11 del 16/1/92, n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche e si richiede la sanatoria per l'ampliamento del piano interrato della casa colonica da destinare a dependance (precedenti riferimenti: 960716 - 960717 - 960718); Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, concessione n.11 del 16/1/92 e varianti n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95. Concessione Edilizia n.184 del 31 maggio 2001. Trattasi di completamento dei lavori approvati con concessioni n.11/92, 119/94, 53/95 e 403/96. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche (precedenti riferimenti: 960716 - 960717 - 960718 - 1996/1686); Titolo Unico pratica n. 44278/04/44 del 16/09/2004 con Denuncia Inizio Attività n.974/04, del 18/08/2004. L'immobile è così composto.

- Piano interrato: è allo stato grezzo, unico vano in cemento armato e solaio in latero cemento, manca la scala d'accesso, per ora si accede solo con una scala a pioli. Ci saranno i depositi-cantine.
- Piano terra: Il piano terra dell'immobile è grezzo e si trova in buone condizioni. Ci sarà la zona giorno, con bagno, salotto, zona tv, con ampio portico.
- Piano primo: come finiture è simile al piano terra, il soffitto è mansardato e ci sono a vista travetti e pianelle. Ci sarà la zona notte con due camere e due bagni.

L'impianto elettrico è di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con fancoil. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in mattoni coperto da un portico, il resto è un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione. Tutta la struttura è in buone condizioni non ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature su tamponamenti e solai. Sull'esterno è presente un vano accessorio, catastalmente graffiato al villino, però nei disegni del comune, dell'ufficio sismico non è mai

stato riportato, occorre inserirlo nella pratica di accertamento urbanistico detta sopra. Anche per questo occorre fare il lavoro alle fognature e smaltimento dei liquami per subirrigazione come visto negli altri due lotti.

Completa la proprietà il giardino pertinente distinto alle particelle 562 – 620.

Il CTU rileva che, anche per questo immobile occorrerà spendere € 40.000,00 per l'impianto fognario, come già visto negli altri immobili, occorre fare una pratica di accertamento di conformità, con una pratica che verifica anche l'ambito strutturale per muri portanti modificati al piano interrato, aperture, occorre il deposito all'Ufficio Sismico, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, con una spesa complessiva di circa € 15.000,00 comprensivo di diritti e sanzioni da versare nei pubblici uffici. Il CTU rileva, altresì, che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

**Il CTU incaricato Arch. Guido Gulini nella perizia depositata in data 30 dicembre 2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione),** rileva che: **a)** sugli immobili sopra descritti risultano trascritte le seguenti formalità: Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2767 Reg. Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI; Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2768 Reg. Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI; Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2770 Reg. Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI; convenzione trascritta in data 9 marzo 1992 al n.3109 Reg. Part. a favore MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI ROMA; sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26 luglio 2013 al n.4672 Reg. Part. Tribunale di Pesaro in data 26 giugno 2013 rep. n. 35/2013; **b)** i costi occorrenti, come sopra descritti, per risanare l'impianto fognario, per la sistemazione delle parti strutturali e per gli aggiornamenti catastali pari ad € 460.000,00, sono già stati detratti dal prezzo di vendita.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

#### **Dati e notizie del Custode**

**Con Ordinanza del G.E. del 13 luglio 2018 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, la Dott.ssa Anna Rita Predieri, Notaio in Pesaro con Studio in Galleria dei Fonditori n. 3, domiciliato presso l'Avv. Michela Maria Massanelli del foro di Pesaro, con Studio in Pesaro (PU), Galleria dei Fonditori n. 3, tel. 0721- 453236, cell. 3355204607.**

Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, contattando il custode ai recapiti suddetti o prenotando la visita tramite il Portale delle vendite pubbliche.

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."**

#### **I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:**

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

**Modalità della vendita:**

**OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA**

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì) e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- **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, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

**Contenuto dell'offerta cartacea:**

- 1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e **un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 68/13" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**
- 2) 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 (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- 3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).
- 4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;
- 7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- 8) l'indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.
- 9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;
- 10) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
- 11) nella domanda dovrà essere indicato: **"Es. Imm. n. 68/13"**.
- 12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**

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

**OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA**  
**collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>**

**Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net S.p.a. ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))**

L'offerta dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](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 apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) **Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante 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>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**N.B. – il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto.** Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

2) l'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di **una casella PEC**, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

4) il presentatore dell'offerta telematica deve **inserire l'offerta** indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

5) il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: IT86O08826133080000013525** con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.**

La **copia della contabile del versamento** deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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 Telematica:**

- a) se l'offerente è una **persona fisica**, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,
- b) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge

- c) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all' offerente;
- e) **Offerta per persona da nominare:** nell'ipotesi in cui l'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.
- f) L'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- g) 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.
- h) La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- i) L'indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge. 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.

#### **Svolgimento della Gara**

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

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

Il professionista delegato, nel giorno e all'ora della vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via cartacea deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

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

Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al Delegato sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato 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 Delegato a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. 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 cartacea o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;**
- **in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- 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, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso 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.

**Pubblicità delle Vendite:**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Pubblicazione sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e comunque sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.**

Data

Il professionista

**Notaio Dott.ssa Anna Rita Predieri**