

TRIBUNALE DI PESARO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E SINCRONA MISTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/2025 R. Esec.

L'Avv. Tommaso Patrignani con Studio in Pesaro, Via San Francesco n. 52, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 86/2025 RG Esec. con ordinanza del 26.03.2026, emessa dal Giudice dell'intestato Tribunale

COMUNICA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 9,00** in Pesaro, Via San Francesco n. 52, procederà alla valutazione delle offerte, ai sensi del D.M. 32/15 e dell'art. 571 cpc, che dovranno pervenire secondo le modalità di seguito riportate in forma tradizionale cartacea o telematica, entro e non oltre **le ore 13,00 del giorno 22 SETTEMBRE 2026**. In caso di regolarità delle stesse, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

- **LOTTO 1:** 1/1 intera proprietà di NEGOZIO, BOX DOPPIO E SCOPERTO COMUNE siti in Colli al Metauro, fraz. Calcinelli, Via Venezia n. 31, nello specifico:
 - NEGOZIO della superficie commerciale di 512,00 mq distinto al NCEU del Comune di Colli al Metauro al Foglio 8 part 244, sub 10, cat. D/8, rendita catastale 2.354,00 Euro, piano T
 - BOX DOPPIO della superficie commerciale di 190,00 mq distinto al NCEU al Foglio 8 part. 244, sub 11, cat. C/6, consistenza 174 mq, piano T, rendita catastale 431,34 Euro
 - SCOPERTO COMUNE al negozio e al box doppio della superficie commerciale di 68,00 mq, distinto al NCEU al Foglio 8, part. 244, sub 12, piano T, classificato come b.c.n.c. ai sub 10-11 (negozio e garage)

Prezzo base del lotto: € 424.000,00;

Prezzo inferiore di un quarto: € 318.000,00;

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

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Dalla relazione peritale, a firma Geom. Stefano Morotti del 17.02.2026, di seguito brevemente riassunta, ed a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue:

Edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra comprendente negozio con uffici e servizi sul retro oltre ad un ampio garage comunicante ed indipendente sempre sulla parte posteriore del costruito, il tutto su lotto ben definito ed in parte intercluso con doppio ingresso da Via Venezia e da Via Trieste. L'intero edificato è composto da due capannoni a due arcate sul retro (Via Venezia) dove è posizionato parte del negozio ed il garage, e da una costruzione rettangolare sul fronte (Via Triste) ingresso principale del negozio. Nella relazione del CTU vengono indicate le seguenti pratiche edilizie (pag. 5 della perizia):

- Concessione edilizia n. 12 per lavori di costruzione di un capannone con annessi uffici e servizi rilasciata il 21/05/1965 con il n. PROT. 1087;
- Concessione edilizia n. 03/01 per lavori di opere interne con parziale variazione di destinazione d'uso da magazzino a superficie commerciale, presentata il 20/12/2000 con il n. PROT. 11905, rilasciata il 09/02/2001;



- Denuncia inizio attività n. 19/09 per lavori di straordinaria manutenzione di un edificio commerciale sito in Via Venezia n. 31, presentata il 09/05/2009 con il n. PROT. 005664 rilasciata il 30/05/2009.

Stato di occupazione dell'immobile: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, residuano all'interno beni mobili di vario genere.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali e domande giudiziali diverse da quelle risultanti dalle visure ipocatastali di cui all'art. 567 cpc. Si avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

Tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss c.p.c. delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., verranno svolte presso il suo studio.

-In ogni caso, ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.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.

DATI E NOTIZIE DEL CUSTODE

Con decreto del G.E del 27.10.2025 è stato nominato custode giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Eugenio Gabbianelli. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare il custode tramite mail all'indirizzo info@studiolegalegabbianelli.it o al numero 0721/571087 e la relativa richiesta di visita deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il Custode Giudiziario provvederà alla liberazione del bene, anche ai sensi dell'art. 560 c.p.c., solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Pertanto 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 ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8/2020.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 280/2001), 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. Conseguentemente 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.
- L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia. In caso di difformità urbanistico-edilizie, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà ricorrere alla disciplina di cui



all'art. 40 comma 1 L. 47/1985 (come integrato e modificato da DPR N. 380/2001), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a carico della procedura.
- Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, nonché il 50% del compenso spettante al delegato alla vendita per la fase relativa alla redazione, registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario; tali spese verranno tempestivamente comunicate dal delegato all'aggiudicatario prima della scadenza del termine per il saldo prezzo. L'aggiudicatario con il saldo prezzo dovrà versare le somme necessarie per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che gli verranno restituite al momento dell'approvazione del piano di riparto.
- Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali derivanti dalla vendita e delle competenze poste a suo carico.
- In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode nei termini di legge. A tal proposito l'aggiudicatario è però tenuto, anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi da porre a carico della procedura ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine di liberazione 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Presentazione delle offerte in modalità ordinaria cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **studio del professionista delegato sito in Pesaro, Via San Francesco n. 52, pena l'inammissibilità, entro le ore 13:00 del 22 SETTEMBRE 2026**, previo appuntamento telefonico al n. 3398681467.

- 1) L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.
- 2) Sulla busta deve essere indicato 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 pena l'invalidità della stessa.

In caso di più lotti posti in vendita dovrà essere presentata una busta per ciascun lotto.

- 3) L'offerta dovrà contenere:
 - la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile che non dovrà essere diverso da colui che sottoscrive la domanda di



partecipazione, che dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita per poter partecipare all'eventuale gara al rialzo. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza ed alla stessa deve essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda; se l'offerente è in soggetto extra-comunitario dovrà essere allegata copia di permesso di soggiorno in corso di validità o altra documentazione che attesti la richiesta di rinnovo, carta di soggiorno, codice fiscale italiano, passaporto;

-non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente alla apertura delle buste;

-l'offerta potrà anche essere presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'avvocato, dovrà dichiarare al 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, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

- i dati relativi al numero della procedura esecutiva e al lotto di vendita per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato; 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.

- 4) All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, del coniuge se in comunione legale, ed n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Tribunale di Pesaro Procedura Esecutiva n. 11/2020 RGE"***



per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita salvo che lo stesso non si presenti il giorno della vendita, senza documento e giustificato motivo.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile.

Presentazione delle offerte in modalità telematica

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, pena l'inammissibilità, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 22 SETTEMBRE 2026** ed essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "Invia offerta", presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pertanto pervenire dai presentatori mediante invio all'indirizzo pec del Ministero, offertapvp.dsgia@giustiziacerit, 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.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima offerta le successive verranno 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 telematica deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015.

3) Chi intende partecipare ad una gara telematica deve essere in possesso di una pec, accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come indicato 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 al 10% 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 IT92N0882613303000000121459** presso BCC di Pesaro, con la seguente causale: numero procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero lotto, se sono posti più lotti in vendita, 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. Tenuto 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.

L'offerta telematica di acquisto dovrà contenere:

- offerta d'asta (automaticamente generata dal sistema);
- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura come di seguito indicato ed unitamente alla cauzione dovrà essere versata, digitalmente, la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta;
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto persona fisica a cui andrà intestato l'immobile che non dovrà essere diverso da colui che sottoscrive la domanda. Se coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che sia allegata alla domanda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc. Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza ed alla stessa deve essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda; se l'offerente è in soggetto extra-comunitario dovrà essere allegata copia di permesso di soggiorno in corso di validità o altra documentazione che attesti la richiesta di rinnovo, carta di soggiorno, codice fiscale italiano, passaporto;
- l'indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita, nonché l'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato; 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.

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare la busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni riportate nel "Manuale Utente" presente nel portale.

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

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare, pertanto, la non completa trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dei dati con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente: non saranno pertanto accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno definitivamente acquisite dal portale e conservate in maniera segreta.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di idonea cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura le cui coordinate sono le seguenti **IBAN: IT92N0882613303000000121459** c/o Bcc di Pesaro.

Il bonifico deve contenere la seguente causale: numero della procedura, data fissata per la vendita e numero del lotto. La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non sono aggiudicatari.

Assistenza: Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center di Aste Giudiziarie Inlinea Spa al numero 848 582031 oppure 0568/20141, esclusi festivi.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile.

SVOLGIMENTO DELLA GARA, PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, APERTURA BUSTE E MODALITA' DELLA VENDITA

Il 23 SETTEMBRE 2026 a partire dalle **ore 9,00**, presso lo studio dell'Avv. Tommaso Patrignani in **Pesaro, Via San Francesco n. 52**, si procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con **modalità sincrono mista telematica**.

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

-Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica cartacea deve presentarsi presso l'ufficio del professionista delegato. Le buste presentate in **modalità analogica cartacea** saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a



cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

-Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in formato tradizionale cartaceo partecipano comparando dinanzi al professionista presso lo studio dell'avv. Tommaso Patrignani in Pesaro, Via San Francesco n. 52; coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.astetelematiche.it e seguono le indicazioni riportate sul "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultante "online". Si precisa che almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica, ovvero a mezzo sms al recapito di telefonia mobile indicato dal medesimo, 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.

Il professionista delegato, nel giorno e nell'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.

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.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno 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 sarà 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 presente personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto riportato su ciascun singolo lotto. Tra un'offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **1 minuto**. I rilanci e le osservazioni effettuate dai partecipanti comparsi innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione tra gli offerenti, il Delegato pronuncerà



l'aggiudicazione in favore del maggior 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, offline, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 1 minuto senza che vi siano state offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile andrà definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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 stesa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad 1/4, il GE e per lui il Professionista Delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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 GE e per lui il professionista Delegato, può disporre la vendita a favore del maggior 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 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi 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 il suo studio in Pesaro, Via San Francesco n. 52.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO



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

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

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

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1-Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> presso il Ministero della Giustizia

2-Pubblicità sui portali www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it;

3-Inserimento di breve estratto su quotidiano locale o periodico;

4-Pubblicazione di breve estratto sul giornalino "Newspaper".

Per tutto quanto qui non previsto si rimanda all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del GE ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro, 18.05.2026

Avv. Tommaso Patrignani

