

TRIBUNALE DI PESARO

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA MISTA TELEMATICA E ORDINARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2024 R. es.

L'avv. Leonardo Chiocci (c. f.: CHCLRD80L21C357R) con studio in Pesaro, via N. Sabbatini n. 8, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 130/2024 R. es. con ordinanza del 18/04/2025, emessa dal Giudice dell'intestato Tribunale (dott. Mosci, precedente assegnatario del fascicolo)

COMUNICA

che il giorno **25 settembre 2026 alle ore 15.30** presso il proprio studio sito in **Pesaro, via N. Sabbatini n. 8** procederà alla valutazione delle offerte pervenute in via telematica *ex art. 161-ter disp. att. cpc e DM 32/15 Min. Giustizia e ordinaria ex art. 571 cpc.*

Le offerte, da presentarsi nelle modalità di cui di seguito, dovranno **pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 24 settembre 2026.** In caso di regolarità delle stesse, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili relativi alla Esecuzione immobiliare n. 130/2024.

DESCRIZIONE IMMOBILI

-LOTTO 1:

piena proprietà di APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 157,95, sito nel Comune di PESARO (PU), via Pietro Bonfante n. 2 e precisamente:

-IMMOBILE posto al piano T-1 distinto al Catasto urbano di detto Comune al foglio 40 particella 1833, sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale 480,30 euro, indirizzo catastale: PESARO (PU), via Pietro Bonfante n. 2, piano T-; coerenze: via Bonfante - via Stoppani – immobile map. 1833 sub. 3 – map. 1832 – map. 1862;

l'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 4 piani fuori terra (edificio costruito nel 1961);

prezzo base del lotto: € 213.232,50;

prezzo inferiore di un quarto: € 159.924,38;

offerta minima in aumento in caso di gara: € 4.000,00.

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

Dalla consulenza estimativa giudiziaria a firma dell'architetto Andrea Camangi del 14/01/2025 risulta quanto segue: trattasi di edificio ad uso residenziale realizzato nei primi anni '60, costituito da pianoterra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano PRIMO al quale si accede mediante scala esterna esclusiva e da locali accessori al piano terra ai quali si accede direttamente dallo scoperto esterno; al piano terra l'unità oggetto di stima è

costituita da un locale garage e da locali destinati a cantina, nonché da uno scoperto esclusivo (da regolarizzare mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale); al piano primo l'appartamento (che presenta mattonelle di graniglia, infissi in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno, caldaia a metano e radiatori in ghisa con valvole di zona) è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, due camere ed un bagno.

Tutto il fabbricato è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione consistenti in efficientamento energetico (Superbonus 110 L. 77/2020).

Si evidenzia che sarà necessario ripresentare presso gli uffici dell'Agenzia del territorio una nuova planimetria catastale sia perché non totalmente conforme allo stato dei luoghi, sia perché non rappresentativa del lotto di vendita previsto in perizia.

Per le altre difformità (regolarizzabili) si rinvia alla lettura di quest'ultima.

Non risultano gravami non eliminabili dalla procedura; da un esame del PRG vigente risulta che il fabbricato rientra all'interno del Vincolo PAI MARCHE: Aree con Rischio esondazione R4.

Stato di occupazione dell'immobile: alla data del sopralluogo del 14/01/2025 e alla data dell'ultimo sopralluogo del Custode giudiziario (26/03/2026, cfr. *infra*) l'unità immobiliare risulta occupato da tale ARENA SIMON con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000 annui.

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

-LOTTO 2:

piena proprietà di APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 172,20, sito nel Comune di PESARO (PU), via Antonio Stoppani n. 22 e precisamente:

-IMMOBILE posto al piano SECONDO, scala S1-1-2, distinto al Catasto urbano di detto Comune al foglio 40 particella 1833, sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 520,33 euro, indirizzo catastale: PESARO (PU), via Antonio Stoppani n. 22; coerenze: via Bonfante - via Stoppani – immobile map. 1833 sub. 2– map. 1832 – map. 1862;

l'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 4 piani fuori terra (edificio costruito nel 1961);

prezzo base del lotto: € 232.470,00;

prezzo inferiore di un quarto: € 174.352,50;

offerta minima in aumento in caso di gara: € 4.000,00.

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

Dalla consulenza estimativa giudiziaria a firma dell'architetto Andrea Camangi del 14/01/2025 risulta quanto segue: l'unità immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale realizzato nei

primi anni '60, costituito da pianoterra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano SECONDO al quale si accede mediante scala esterna esclusiva e soffitta al piano terzo collegata da scala interna, nonché da locali accessori al piano terra ai quali si accede direttamente dallo scoperto esterno; al piano terra l'unità oggetto di stima è costituita da un locale garage e da locali destinati a cantina, nonché da uno scoperto esclusivo (da regolarizzare mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale); si accede all'appartamento mediante scala esterna che conduce al piano primo e mediante una successiva scala interna che conduce ai locali al piano e alla soffitta; detto appartamento (che presenta mattonelle di graniglia, infissi in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno, caldaia a metano e radiatori in ghisa con valvole di zona) è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e locali soffitta al piano terzo; la soffitta è al grezzo.

Tutto il fabbricato è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione consistenti in efficientamento energetico (Superbonus 110 L. 77/2020).

Si evidenzia che sarà necessario ripresentare presso gli uffici dell'Agenzia del territorio una nuova planimetria catastale sia perché non totalmente conforme allo stato dei luoghi, sia perché non rappresentativa del lotto di vendita previsto in perizia.

Per le altre difformità (regolarizzabili) si rinvia alla lettura di quest'ultima.

Non risultano gravami non eliminabili dalla procedura; da un esame del PRG vigente risulta che il fabbricato rientra all'interno del Vincolo PAI MARCHE: Aree con Rischio esondazione R4.

Stato di occupazione dell'immobile: alla data del sopralluogo del 14/01/2025 l'unità immobiliare risulta occupato da tale BABINA ZINAIDA con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 29/07/2019, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 05/08/2019 a Pesaro ai nn. 2620 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400 annui.

-In ogni caso, ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.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 11/10/2024 è stato nominato custode giudiziario degli immobili pignorati l'avv. **Enrico Maria Paci** del foro di Pesaro (con dichiarazione di accettazione depositata il 15/10/2024). Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare il citato professionista tramite *mail* all'indirizzo avv.enricomariapaci@ubuntjus.com - amministrazione@ubuntjus.com o ai numeri 0721/638957 – 347/8610452.

Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita,

entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia. In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 sono a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Presentazione delle offerte in modalità ordinaria

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **studio del professionista delegato avv. Leonardo Chiocci sito in Pesaro, via N. Sabbatini n. 8 entro le ore 13:00 del giorno 24 settembre 2026.**

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito <https://fondazioneforensepesaro.it>) 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 (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata 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 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;

-l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

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

-l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc;

- 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;

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

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché **n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 130/2024 Tribunale di Pesaro" 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; in tale caso un decimo della cauzione verrà acquisita dalla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 580 cpc.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile fino alla data di udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per 120 gg dalla sua presentazione.

Presentazione delle offerte in modalità telematica

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 24 settembre 2026** ed essere redatte mediante il Modulo *web* ministeriale denominato “Offerta Telematica”, utilizzabile previa registrazione sul portale www.spazioaste.it. ed inviate tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno del medesimo portale. 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. Nella pagina web iniziale Modulo *web* ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta telematica 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;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, 76 del DPR 445/2000 e successive modifiche (che sarà automaticamente generata dal sistema);
- 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 cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata 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 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;

-l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

-l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;

-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.

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.

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 IT89P0538713310000004497097** (banca BPER di Pesaro, corso XI settembre n. 22).

Il bonifico deve contenere 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".

La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente

l'offerta.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è infatti causa di nullità dell'offerta, ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una *e-mail* all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il *call-center* al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come indicato.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile fino alla data di udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per 120 gg dalla sua presentazione.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, APERTURA BUSTE E MODALITA' DELLA VENDITA

Il **giorno 25 settembre 2026** a partire dalle **ore 15:30**, presso lo studio del professionista delegato avv. Leonardo Chiocci, sito in **Pesaro, via N. Sabbatini n. 8** 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**.

-Le buste presentate in modalità ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it 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 il suo studio in Pesaro, via N. Sabbatini n. 8; coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguono le indicazioni riportate sul "Manuale Utente". Si precisa che almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net 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 www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali.

Effettuata l'apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, verificata la regolarità delle offerte, si prosegue all'esame delle stesse con le seguenti modalità.

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

-se il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga 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 cpc.

In caso di pluralità di offerte: si procederà, in ogni caso, sull'offerta più alta:

-in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente; se l'offerta maggiore formulata sia inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene solo se il delegato ritenga 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 cpc.

-In caso di mancata adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; se la migliore offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene solo se il delegato ritenga 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 cpc.

-In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta per prima presentata.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc.

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.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

S'informa che Astalegale.net allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni in *chat* di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato e saranno riprodotti nel relativo verbale. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. Astalegale.net assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14, comma 2, DM 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita, saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 TUB. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 cpc.

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;
- 2-inserimento su rete *Internet* nei portali www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net;
- 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 applicano le vigenti norme di legge.

L'avviso di vendita è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cpc.

Pesaro, li 20/05/2026

avv. Leonardo Chiocci
(atto sottoscritto digitalmente)