

TRIBUNALE DI PESARO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2024 RE

il Dott. Giacomelli Riccardo, con Studio in Colli al Metauro (PU), Piazza Dei Cavalieri, n. 5, Loc. Calcinelli, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 102/2024 R. Esec., con ordinanza del 15.05.2025, emessa dal Giudice dell'esecuzione dell'intestato Tribunale ex art. 591 bis c.p.c., Dott. Lorenzo Pini,

COMUNICA

che **il giorno 28 OTTOBRE 2026, alle ore 17.00** presso il Suo Studio in Colli al Metauro, Piazza dei Cavalieri, n. 5, Loc. Calcinelli procederà alla **valutazione delle offerte**, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate, **che dovranno pervenire in modalità tradizionale cartacea o telematica** ai sensi degli art. 12,13 e 22 DM 32/2015, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la vendita** e, in caso di regolarità delle stesse, si procederà alla **vendita senza incanto** relativamente Ai seguenti lotti:

LOTTO 1: QUOTA 1/1 PROPRIETA'

Civile abitazione più garage/cantina sito in Montelabbate (PU) – Via Ferruccio Parri Piano S1-T, distinti al N.C.E.U. come segue:

- **Appartamento** al Piano Terra e garage/cantina, Foglio 4 mappale 947, sub 4, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 239 m², Totale escluso aree scoperte 239 m² rendita € 1.022,58,

- *Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano terra di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo cucina, soggiorno con scoperto, due camere matrimoniali con terrazzo, due bagni, un ripostiglio ed una camera adibita a studio. Per una superficie totale lorda di circa 160 mq più circa 59.22 mq di terrazzi e portico scoperto. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in ceramica.*
- *Classificato come garage e cantina di civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano seminterrato di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: tre ampi garage con due accessi esterni indipendenti, una cantina con accesso indipendente esterno, una camera, un bagno e due vani tecnici. Per una superficie totale lorda di circa 153 mq più scoperto. Le finiture interne risultano essere con pavimenti in ceramica*

PREZZO BASE: EURO 320.000,00

OGNI RILANCIO NON POTRA' ESSERE INFERIORE AD EURO 5.000,00

LOTTO 2: QUOTA 1/1 PROPRIETA'

Civile abitazione più sottotetto sito in Montelabbate (PU) - Via Ferruccio Parri Piano 1 – 2, distinti al N.C.E.U. come segue

- **Appartamento** al primo Piano e sottotetto, Foglio 4, Mappale 947, Sub 5, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 225 m², Totale escluso aree scoperte 216 m² rendita € 795,34,

- *Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate, Via Ferruccio Parri 1, posto al piano primo di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo cucina con terrazzo, soggiorno con terrazzo ampio, due camere matrimoniali con terrazzo, tre bagni, un antibagno ed una camera da letto. Per una superficie totale lorda di circa 160 mq più circa 36 mq di terrazzi. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in ceramica.*
- *Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano secondo di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso con unica sala con un terrazzo, due camere, un bagno, un ripostiglio ed una zona con altezza minore di 1,50 m.. Per una superficie totale lorda di circa 152 mq di cui circa 48 mq con altezza inferiore a 1,50 m più circa 5 mq di terrazzo. Le finiture interne risultano essere con pavimenti in ceramica.*

PREZZO BASE : EURO 268.000,00

OGNI RILANCIO NON POTRA' ESSERE INFERIORE AD EURO 5.000,00

Per gli immobili relativi alla intera palazzina composta oggi da due immobili, è stato possibile reperire documenti dall'anno 1989 con domanda n.2389 con concessione n. 85 del 30/12/1989 per progetto di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, successiva variante n. 2648 con concessione n. 43 del 20/04/1991. Abitabilità n.5522 del 29/07/1991. Pratica n. 57/2000 del 04/08/2000 per la realizzazione di due pensiline lungo il perimetro del fabbricato. Il progetto urbanistico prevede la costruzione di tre unità immobiliari oggi diventate e rilevate come due unità immobiliari, per cui è necessario prevedere progetto di sanatoria; al riguardo si invitano gli offerenti a leggere attentamente la perizia di stima redatta dall' Ing. Giambattista Lucarelli (in particolare le pagg.10 e 11), alla quale si rimanda per ogni specificazione inerente le difformità esistenti.

Evidenzia il CTU che le difformità sopra elencate hanno bisogno di una pratica di sanatoria presso il Comune di Montelabbate (PU) che preveda un rilievo degli immobili, una pratica urbanistica ed un aggiornamento catastale con costi sanzioni ed oblazioni per un importo totale indicativo valutato in 80.0000,00 Euro. Detto costo ha natura indicativa e pertanto potrebbe subire variazioni in aumento o in diminuzione. Il costo stimato di 80.000,00 Euro, pur essendo il massimo del costo prevedibile stimato da perito, è da dividere per i due Lotti sopra specificati; il prezzo base sopra indicato per ciascuno dei due Lotti è già stato decurtato dei costi di sanatoria così verosimilmente predeterminati.

Alla data della perizia l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il comune di Montelabbate al Foglio 4, mappale 947, Sub.4, risulta occupata al piano terra e piano seminterrato in base a contatto di affitto registrato in data 23/01/1998.

Alla data della perizia l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il comune di Montelabbate al Foglio 4, mappale 947, Sub.5, risulta occupata al piano primo e secondo, senza titolo.

Per ogni ulteriore specificazione in merito si invita a contattare il Custode Giudiziario ai recapiti in calce.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Attestazione prestazione energetica non fornita dal CTU.

Alla data del 29.07.2024, di cui alla certificazione notarile agli atti, non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali e domande giudiziali diverse da quelle risultanti dalla visure ipo-catastali di cui all'art 567 cpc. Tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss c.p.c., delegate al professionista ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., verranno svolte presso il suo studio.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.it, www.asteimmobili.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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata agli atti e consultabile sul sito www.astelegale.net, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti proporzionali sulle parti dell'edificio. In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- che per gli 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;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dare 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; che 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 i 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, nonché le competenze del professionista delegato nella misura prevista dalla legge, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente; dette spese, se per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società Astalegale.net.

Le offerte di acquisto telematiche, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovranno pervenire entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita mediante l'invio ad indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel manuale "utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta telematica si intende depositata al momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Il medesimo presentatore può fare 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.

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

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

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA IBAN: IT6700851909360000000711425, con la seguente causale: cauzione 102/2024 R.ESEC., 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. 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 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 deve contenere:

- 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 recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di 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 32/2015;
- La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 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)

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio del delegato Dott. Giacomelli Riccardo, piazza Pio Franchi De Cavalieri n.5, Colli al Metauro (PU), previo contatto telefonico 0721891255, il delegato dovrà quindi, ricevere le buste contenenti tali offerte di vendita;

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, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta deve 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 e documento d'identità valido, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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. Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.
- i dati identificativi del bene 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;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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 al TRIBUNALE DI PESARO R.G. 102/2024 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

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

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL' AGGIUDICAZIONE

1) L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo spese per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante bonifico bancario intestato a TRIBUNALE DI PESARO R.G. 102/2024 alle seguenti coordinate bancarie IT6700851909360000000711425

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

L'aggiudicatario **entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo** è tenuto:

- al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15) oltre agli importi necessari all'esecuzione delle formalità successive all'emissione del Decreto; l'importo di detti oneri verrà comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione;
- a fornire al Delegato la dichiarazione antiriciclaggio obbligatoria ai sensi di legge (D.L.231/2007 s.m.i.) e ai sensi dell'art.585 Cpc. Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- inserimento, ai sensi dell'art 490 cpc, del bando di vendita, dell'ordinanza con cui è stata delegato la vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art 173 bis delle disposizioni di attuazione al cpc nel portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito 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;
- inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima del 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
- in caso di immobili residenziali, invio, da parte del professionista delegato o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del delegato.

L'avviso dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste; 10

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è stata affidata all'AVV. Patrizia Orioli presso Associazione di Notai in Pesaro per i Protesti e le esecuzioni Immobiliari con sede Pesaro (PU) – via Giuseppe Giusti, n. 6, tel 072165808 – mobile 339 7233324 – mail: info@assonotaipesaro.it – Pec: associazionedinotaipesaro@pec.giuffre.it

Le visite sono prenotabili collegandosi al sito www.pvp.giustizia.it

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

COLLI AL METAURO, 03.06.2026

IL DELEGATO ALLA VENDITA
RICCARDO DOTT. GIACOMELLI