

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 10/2025

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto, **Avv. Enrico Maria Paci** del Foro di Pesaro (C.F.: PCANCM79S10L500X e indirizzo PEC: enricomariapaci@pec.ordineavvocatipesaro.it), con Studio professionale in Pesaro (PU), Via Barignani n.64, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare RG. n. 10/2025, con ordinanza del 11.12.2025 emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

COMUNICA

che il giorno **5 Novembre 2026** alle ore **10:30**, presso il proprio Studio, sito in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, dei sotto descritti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di villetta singola monofamiliare di civile abitazione, sita a Lucrezia (PU), via Vittorio Veneto n. 31, così composta:

A) Unità immobiliare destinata ad uso appartamento di civile abitazione con annesse pertinenze;

ubicazione: Comune di Cartoceto (PU), località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n. 31;

distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 2;

Zona Cens. /, Micro Zona/, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Cat. 201 mq., Rendita € 702,38;

B) Unità immobiliare destinata ad uso autorimessa;

ubicazione: Comune di Cartoceto (PU), località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n. 31;

distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 1;

Zona Cens. /, Micro Zona/, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq., Sup. Cat. 174 mq., Rendita € 335, 33.

PREZZO BASE: € 248.339,00

Prezzo inferiore di un quarto: € 186.254,25

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 4.000,00

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

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Roberto Renzoni, del 26.06.2025, di seguito brevemente riassunta, e a cui fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

L'immobile ricade proprio nel centro abitato di Lucrezia di Cartoceto. La località di Lucrezia è ben collegata e ed è ben servita.

L'unità immobiliare in oggetto è una villetta singola monofamiliare di civile abitazione, inserita in un'ampia area scoperta di proprietà, ed è composta da un piano primo in cui è presente un appartamento di civile abitazione, un piano secondo in cui è presente una soffitta, ed un piano seminterrato in cui destinato ad uso garage e cantina. Sono inoltre presenti degli accessori esterni.

L'appartamento di civile abitazione posto al piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna è composto attualmente da un ampio vano destinato ad uso soggiorno-pranzo-angolo cottura, un corridoio di disimpegno ubicato nella zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno, sono inoltre presenti due balconi.

La soffitta è ubicata al piano secondo, ed è collegata direttamente con l'appartamento posto al piano primo, tramite una scala interna. La soffitta è composta da due ampi vani, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un balcone.

Il piano interrato, sottostante il fabbricato principale, collegato direttamente con l'appartamento posto al piano primo, tramite una scala interna, risulta suddiviso in più vani in cui di fatto sono presenti un

ufficio, un vano destinato a soggiorno-pranzo, un cucinotto, un bagno, etc.

Il piano interrato, posto al di fuori della sagoma del fabbricato principale, e non direttamente collegato con l'immobile, è composto da due ampi vani destinati ad uso autorimessa, ed accessibili da una rampa carrabile esterna.

Sono inoltre presenti sulla corte esterna dei manufatti "capanni" ed una tettoia, realizzati in assenza di titolo edilizio.

Internamente l'appartamento di civile abitazione posto al piano primo è stato recentemente ristrutturato, presenta pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in pvc con doppio vetro, tapparelle avvolgibili in pvc, porte interne in legno laccato, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di miscelatori, pareti e soffitti interni tinteggiati.

La soffitta posta al piano secondo, è dotata di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di miscelatori, serramenti in pvc con doppio vetro, lucernai tipo "Velux" in legno e vetro porte interne in legno, pareti e soffitti tinteggiati, controsoffitto in cartongesso con interposto pannello di lana di roccia di circa 5 cm. (informazione ricevuta dal proprietario).

Il piano seminterrato presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di miscelatori, serramenti in legno con vetro singolo, porte interne in legno, pareti e soffitti tinteggiati.

L'autorimessa interrata è dotata di porta basculante metallica carrabile, presenta una pavimentazione di tipo industriale, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Internamente i vani che compongono l'immobile, si trovano in buono stato di conservazione.

Gli accessori esterni, non legittimati urbanisticamente, sono composti da strutture in legno.

Esternamente l'immobile presenta facciate intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è a falde inclinate, il manto di copertura è composto da tegole di laterizio, le strutture portanti verticali sono miste in muratura e cemento armato, mentre quelle orizzontali ed inclinate sono in latero-cemento.

Lo scoperto esclusivo è in parte pavimentato da lastre in porfido ed in parte è a giardino.

Si rileva la presenza di una piccola piscina, collocata sopra ad una porzione di giardino.

Lo scoperto esclusivo risulta integralmente dotato di recinzione, sia verso le vie pubbliche, che verso gli immobili confinanti.

L'immobile è dotato di impianto fognario, idrico, di riscaldamento, elettrico, etc. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento posto al piano primo avviene tramite caldaia a gas con radiatori in ghisa, mentre il piano interrato è riscaldato da radiatori in ghisa alimentati da un camino a legna.

Le utenze sono autonome. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

Sono emerse una serie di difformità urbanistiche (meglio indicate nella perizia di stima a cui si rinvia), pertanto sarà necessario effettuare un rilievo metrico di dettaglio, predisporre una pratica edilizia in sanatoria con opere, ripristinando lo stato dei luoghi delle irregolarità urbanistiche non sanabili.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21.03.2025, l'immobile risultava occupato dal debitore con la propria famiglia.

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

La custodia degli immobili pignorati è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Avv. Cristina Letizi, con studio in Largo Volontari del Sangue n. 15, 61122 – Pesaro (PU). Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare il custode tramite mail avvocato.letizi@studioletizi.it o al numero 0721/1704173. 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>).

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura, 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, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) anche se occulti e non evidenziati in perizia, 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, trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico della stessa;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Tali spese verranno tempestivamente comunicate dal delegato all'aggiudicatario prima della scadenza del termine del saldo prezzo;
- 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 mancato integrale versamento delle somme sopra indicate gli importi versati saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 c.c.;
- Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo la modalità di cui all'art. 560 cpc solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza di tale dichiarazione le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Modalità della vendita

Offerte consegnate al delegato – MODALITÀ CARTACEA

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo Studio del Professionista delegato, in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64.
- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:
 - 1) indicazione della somma offerta e un assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 10/2025**" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'assegno a titolo deposito conto spese può essere depositato contestualmente al saldo aggiudicazione;
 - 2) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
 - 3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza);
 - 4) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
 - 5) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - 6) l'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita;

8) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

9) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120). Si precisa che l'offerta verrà dichiarata 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;

10) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

11) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

12) nella domanda dovrà essere indicato: "Es. Imm. n. 10/2025";

13) nella busta dovranno essere inseriti anche: copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.

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

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata;
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita salvo che lo stesso non si presenti in Aula, senza documentato e giustificato motivo; in tale caso un decimo della cauzione verrà acquisita dalla procedura esecutiva;
- tutte le attività a norma dell'art. 576 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Pesaro (PU), Via Barignani n. 64;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- in caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Offerte presentate con MODALITÀ TELEMATICA
collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea spa.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.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 apposito indirizzo di posta elettronica

certificata

del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 13.00 (tredici) del giorno immediatamente precedente all’esperimento della vendita mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L’offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

5) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: IBAN: BCC PESARO IT 74 Z 08826 13303 000000120901 -, con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un “nome di fantasia”.

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

Tenendo conto dei tempi bancari per l’accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del giorno antecedente alla vendita).

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

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve confermare l’offerta che genererà l’hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Contenuto dell’Offerta Telematica:

- a) se l’offerente è una persona fisica, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell’offerente;
- b) se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l’offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l’offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) se l’offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, le generalità del legale rappresentante: all’uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l’iscrizione della società, ed i poteri conferiti all’offerente;
- e) l’indicazione del bene per il quale l’offerta è proposta;
- f) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all’IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- g) la dichiarazione che l’offerta è irrevocabile;
- h) 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). 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 contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

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

Il professionista delegato, nel giorno e 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà

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

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

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.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 (invio perizia di competenza del perito stesso); - inserimento per estratto sui portali commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it; - 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 Aste Giudiziarie Inlinea spa "Aste Giudiziarie"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

Data 16.07.2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Enrico Maria Paci