

TRIBUNALE DI PESARO  
Sezione Fallimentare  
Concordato preventivo omologato n. 1/2025

**Avviso di vendita**

Immobiliare Bruna S.A.S. di Angeletti Emanuele & C., con sede legale in Terre Roveresche, Via Schieppe Angelica n. 24, Capitale sociale euro 2.069.219,30 sottoscritto e interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino con numero di iscrizione e codice fiscale n. 01133190411, iscritta al R.E.A. di Pesaro e Urbino al n. PS-110232, indirizzo PEC [immobiliarebruna@pec.it](mailto:immobiliarebruna@pec.it), in persona del legale rappresentante Sig. Angeletti Emanuele, nato a Orciano di Pesaro (PU) il 10 Maggio 1968 e residente a Terre Roveresche (PU) in Via Schieppe Angelica n. 24, frazione Orciano di Pesaro, codice fiscale NGLMNL68E10G089N, quale **Liquidatore** nonché Società debitrice del Concordato Preventivo Tribunale di Pesaro n. 1/2025, omologato con Sentenza del 04 Febbraio 2025, rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Terenzi (TRNMRZ55P25D808R) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Pesaro (PU) – 61121, Viale della Vittoria n. 161, indirizzo pec [maurizioterenzi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:maurizioterenzi@pec.ordineavvocatipesaro.it) – Tel. 0721.35400

nonchè

Dr.ssa Donatella Costantini (CSTDTL81P45D488O), quale **Commissario Giudiziale** della procedura di Concordato preventivo in continuità aziendale in epigrafe, con Studio in Fano (PU) – 61032, Via Roma n. 125/F, con indirizzo pec [donatella.costantini@legalmail.it](mailto:donatella.costantini@legalmail.it) – Tel. 0721.818311

premesso che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la società Astalegale.net,

COMUNICANO

che in data **06 novembre 2026 ore 10.00** presso lo Studio dell'Avv. Maurizio Terenzi, giusta nomina per l'incombente in atti, sito in Pesaro (PU), Viale della Vittoria n. 161, procederà alla valutazione delle offerte, presentate secondo le modalità sotto riportate, dei seguenti immobili:

**LOTTO 1** (corrispondente al **LOTTO 6** della proposta concordataria): 100/100 INTERA PROPRIETA' DI IMMOBILE sito in Ravenna, Via Dismano.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione realizzato dopo la demolizione di un precedente edificio ad un solo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 10, Particella 106, sub 1, Cat A/4, zona censuraria 3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale euro 218,72 (il sub 1 è stato oggi soppresso, generando i sub 2, 3 e 4).

L'immobile è stato stimato in € 105.500,00 dal Geom. Massimo Campanari nella perizia di stima allegata alla domanda di concordato, che si allega alla presente, e consultabile sulla rete internet su portali dedicati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Con provvedimento del 22.05.2025 e del 18.02.2026, stante l'offerta pervenuta per l'acquisto del bene predetto ad € 180.000,00, il Giudice Delegato ha autorizzato procedersi all'asta indicando quale prezzo base la somma di € 180.000,00.

Prezzo base: € 180.000,00

Rilancio: € 3.000,00

Si precisa che con provvedimento del 18.02.2026 il Giudice Delegato, in deroga a quanto previsto dall'art. 216, comma 7, Codice della Crisi, ha disposto procedersi alla vendita senza possibilità di presentare offerte di acquisto inferiori al prezzo base.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione. Al momento del sopralluogo si presentava nel seguente stato: il piano terra, con un'altezza di 4,00 metri, era realizzato con una struttura perimetrale e pilastatura interna in cemento armato. I solai erano costruiti da elementi prefabbricati, con ampie porte in alluminio anodizzato e mancanza di finestra. L'accesso al piano superiore è garantito da una ampia scala in marmo con vetrata panoramica, con accesso sia dall'esterno dell'immobile che internamente. Il piano superiore, di dimensioni inferiori rispetto al piano terra, presentava le caratteristiche di un appartamento. Alla data della visita, il piano terra era completamente allo stato grezzo, con pavimento in breccia. Il piano superiore mostrava pavimenti sia

in gres porcellanato che in parquet.

Attestazione di prestazione energetica non disponibile.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora il debitore eserciti l'opzione IVA.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

\*\*\*

**LOTTO 2** (corrispondente al **LOTTO 5** della proposta concordataria): 100/100 INTERA PROPRIETA' DI IMMOBILE sito in Ravenna, Via Dismano N. 219.

Trattasi di immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- Sez. S, Foglio 10, Particella 107, sub 1, Cat BCNC;
- Sez. S, Foglio 10, Particella 107, sub 3, Cat D/1, zona censuraria 3, Rendita Catastale euro 86,75;
- Sez. S, Foglio 10, Particella 107, sub 5, Cat D/3, zona censuraria 3, Rendita Catastale euro 80836,00;
- Sez. S, Foglio 10, Particella 107, sub 6, Cat A/3, zona censuraria 2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale euro 702,38;
- Sez. S, Foglio 10, Particella 107, sub 7, Cat A/10, zona censuraria 2, Classe 2, Consistenza 4,0 vani, Rendita Catastale euro 1332,46;

nonché terreni pertinenziali distinti al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Foglio 10, Particella 113, Classe 3, Sup. 135, R.D. 0,71, R.A. 0,80;
- Foglio 10, Particella 268, Classe 3, Sup. 937, R.D. 4,94, R.A. 5,57;
- Foglio 10, Particella 269, Classe 3, Sup. 157, R.D. 5,84, R.A. 3,89;
- Foglio 10, Particella 152, Classe 3, Sup. 4576, R.D. 23,96, R.A. 27,00;
- Foglio 10, Particella 50, Classe 3, Sup. 8820, R.D. 46,49, R.A. 52,38.

Il lotto è stato stimato in € 4.500.000,00 dal Geom. Massimo Campanari nella perizia di stima allegata alla domanda di concordato, che si allega alla presente, e consultabile sulla rete internet su portali dedicati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Prezzo base: € 4.500.000,00

Rilancio: € 5.000,00

Si precisa che con provvedimento del 18.02.2026 il Giudice Delegato, in deroga a quanto previsto dall'art. 216, comma 7, Codice della Crisi, ha disposto procedersi alla vendita senza possibilità di presentare offerte di acquisto inferiori al prezzo base.

Trattasi di locale da ballo situato nella zona pianeggiante di Savio di Ravenna, costruito a fine anni '70. La struttura in cemento armato con design a quarto di cerchio si sviluppa su tre piani fuori terra, il cui primo piano è una sala da ballo ad unica campata, non intervallata da colonne. L'intero edificio è circondato da un'ampia area destinata a parcheggi. Nell'area pertinenziale sono presenti piccoli locali tecnici come cabine di trasformazione, locale caldaia, generatore autoclave e altri locali tecnici. Nel lotto sono comprese anche due unità immobiliari a servizio dello stesso (un appartamento e un ufficio) e terreni pertinenziali.

Attestazione di prestazione energetica non disponibile.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora il debitore eserciti l'opzione IVA.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

\*\*\*

**LOTTO 3** (corrispondente al **LOTTO 3** della proposta concordataria): 100/100 INTERA PROPRIETA' DI IMMOBILE sito in Sant'Ippolito, Via Pian di Rose n. 2.

Trattasi di fabbricato ex colonico a n. 2 appartamenti più accessorio a garage e corte pertinenziale distinto al

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ippolito:

- Foglio 4, Particella 472, sub 1, Cat BCNC;
- Foglio 4, Particella 472, sub 2, Cat C/6, Classe U, Consistenza 15 mq, Rendita Catastale euro 23,24;
- Foglio 4, Particella 472, sub 3, Cat A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale euro 369,27;
- Foglio 4, Particella 472, sub 4, Cat A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale euro 369,27.

Il lotto è stato stimato in € 90.000,00 dal Geom. Massimo Campanari nella perizia di stima allegata alla domanda di concordato, che si allega alla presente, e consultabile sulla rete internet su portali dedicati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Prezzo base: € 90.000,00

Rilancio: € 1.500,00

Offerta minima: € 67.500,00

Trattasi di fabbricato ex colonico situato nella zona di Pian di Rose di Sant'Ippolito, ai margini della zona industriale. L'edificio è composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione, con un locale garage e un accessorio posto sulla corte pertinenziale destinato a forno e pollaio. L'immobile, risalente agli inizi del secolo scorso, ha una struttura portante in muratura con solai in sup. Il fabbricato è suddiviso come segue: l'appartamento al piano terra è composto da ingresso, angolo cottura, cucina, 3 camere da letto, disimpegno e bagno. Dal locale cucina/pranzo si accede a un ampio vano destinato a deposito. A servizio dell'unità esternamente è presente una piccola loggia. Il primo piano, accessibile dalla scala in fero con pedata in lastre di cemento, è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, camere da letto e servizio igienico. Sia dal vano cucina che dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo ricavato sulla copertura del locale deposito del piano terra. A servizio dell'unità, sull'ampia corte pertinenziale in comune con il piano terra. È presente un accesso in muratura destinato a forno, ripostiglio e pollaio. La corte pertinenziale a servizio delle due unità immobiliari è recintata solo a confine con strade esistenti, mentre non è recintata verso i terreni di altra proprietà.

Attestazione di prestazione energetica non disponibile.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora il debitore eserciti l'opzione IVA.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), 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;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/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, le 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 del bene;

- in caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dal trasferimento, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni);

- 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;

- 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 dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- sono a carico dell'aggiudicatario i compensi del Notaio per il trasferimento dei beni aggiudicati.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo studio dell'Avv. Maurizio Terenzi in Pesaro, Viale della Vittoria n. 161 (tel. 0721/35400), **entro le ore 12.30 del 05 novembre 2026** deve essere presentata una domanda separata per ogni lotto.

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine o se non viene prestata idonea cauzione, come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione o dato deve essere apposta sulla busta.

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 (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;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto;
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità;
- 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 essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- L'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile;
- 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 disposto prezzo base indicato nel bando e/o avviso di vendita;
- 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);
- 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 "CP 1/2025 Immobiliare Bruna SAS" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it><sup>1</sup>**

L'offerta di acquisto telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dai presentatori **entro le ore 12.30 del 05 novembre 2026** mediante l'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>, 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 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, 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.

L'offerta, che deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM 32/2015, dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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. Sul portale è disponibile il **"Manuale Utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La domanda dovrà contenere i seguenti dati e documenti: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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

---

<sup>1</sup>ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure 1 contattare il call-center al n.848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc), allegando documento di identità valido e codice fiscale valido. 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.

Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto. Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: IBAN: IT81Q0851924303000000709709 presso Banca di Credito Cooperativo di Fano srl, causale: CP n. 1/2025, data vendita, numero lotto, nonché un "nick name o nome di fantasia". Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'hash (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

**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.**

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) 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 (NON sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale 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;
- b) 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;
- c) 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;

d) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) 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;

f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

g) 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);

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

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.

#### ***APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA***

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno **06 novembre 2026 a partire dalle ore 10.00** presso lo studio dell'Avv. Maurizio Terenzi in Pesaro, Viale della Vittoria n. 161 ed alla presenza della Dott.ssa Donatella Costantini. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno comprendere e parlare lalingua italiana) partecipano comparendo personalmente nel luogo fisico in cui si svolge la vendita.

Le offerte saranno aperte alla presenza del Avv. Maurizio Terenzi e della Dott.ssa Donatella Costantini e saranno da quest'ultimi riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura notarile autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo pec indicato all'atto di presentazione dell'offerta, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste/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, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, 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 procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica.

In caso di unica offerta per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula.

La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "*SINCRONA MISTA TELEMATICA*", secondo la definizione dell'art. 2 c.1 lett. F del D.M. 23.2.2015 n.32, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senzache vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato 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" per gli offerenti telematici. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida.

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 cpc, 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, entro 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 un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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.

Il delegato alle Vendite provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica, pari o superiore al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità su descritte.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e, in subordine, l'offerta cui è allegata la cauzione di maggior entità.

**L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

**ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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 del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "CP 1/2025 Immobiliare Bruna SAS" o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: IBAN: IT81Q0851924303000000709709 presso Banca di Credito Cooperativo di Fano srl. L'aggiudicatario è tenuto ad inviare all'Avv. Maurizio Terenzi la contabile di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate dall'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.

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.

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire all'Avv. Terenzi il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere effettuato trasferimento.

Il trasferimento dei beni aggiudicati avverrà tramite Notaio.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al Notaio che provvederà al trasferimento.

**PUBBLICITA' LEGALE**

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

1. Inserimento su rete Internet nei portali [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (Portale Vendite pubbliche), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it)
2. Inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;
3. Inserimento per estratto sul Newspaper;
4. Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per informazioni sulla custodia, contattare l'Avv. Maurizio Terenzi, Viale della Vittoria n. 161, Pesaro, mail: [info@studiolegaleterenzi.com](mailto:info@studiolegaleterenzi.com).

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Pesaro, 15.07.2026

Per il liquidatore  
Avv. Maurizio Terenzi