

RAG. DOMENICO LONGARINI  
Via Einaudi n. 68 – 61032 Fano (PU)  
Tel. 0721855952  
Cell. 3356340271  
[d.longarini@longariniassociati.it](mailto:d.longarini@longariniassociati.it)

**TRIBUNALE DI PESARO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111 / 2024 R.G.E.**

**IV AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il **Rag. Domenico Longarini** con Studio in Fano (PU), Via Einaudi n. 68, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 20.06.2025, ai sensi dell'art. 569 comma 4 cpc e nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c., premesso che viene incaricato quale gestore delle vendite telematiche la società Astalegale.net Spa,

**AVVISA**

che in **data 05 novembre 2026 alle ore 11:00** procederà presso il proprio studio in Fano (PU) via Einaudi n. 68, alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista come sotto riportate, del seguente immobile:

**Lotto UNICO – Piena Proprietà 100/100 di:  
terreni (per un totale di n° 13 mappali adiacenti) della seguente consistenza catastale:**

- 1. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1215 – terreno consistenza Mq 335;**
- 2. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1277 – terreno consistenza Mq 376;**
- 3. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1278 - terreno consistenza Mq 10;**
- 4. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1280 - terreno consistenza Mq 279;**
- 5. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1281 - terreno consistenza Mq 144;**
- 6. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1315 - terreno consistenza Mq 337;**
- 7. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1316 - terreno consistenza Mq 842;**
- 8. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1317 - terreno consistenza Mq 227;**
- 9. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1346 - terreno consistenza Mq 7443;**
- 10. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1347 - terreno consistenza Mq 94;**
- 11. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1349 - terreno consistenza Mq 1453;**
- 12. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1350 - terreno consistenza Mq 4341;**
- 13. NCT – Pesaro - foglio 39 particella 1351 - terreno consistenza Mq 9440.**

**Terreni pianeggianti incolti ubicati nel Comune di Pesaro (PU), quartiere "Cinque torri", tra Via Solferino, Via Nanterre e Via S. Pertini.  
Per una estensione complessiva di 35.321 mq.**

- \* Prezzo base: €. 1.012.500,00;**
- \* Prezzo inferiore di un quarto: €. 759.375,00 (75% del prezzo base d'asta);**
- \* Offerta minima in aumento in caso di gara: €. 5.000,00.**

Come descritto nella relazione peritale a firma del Ing. Cinzia Omiccioli del 14.04.2025 a cui si fa espresso riferimento per quanto concerne tutte le caratteristiche dei beni è consultabile nei siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) risulta quanto segue:

La proprietà è composta da: Un terreno all'interno di un Progetto Norma denominato "5.7 Parco del Campus scolastico". Ha una superficie catastale totale di 35.321 mq. Praticamente tutto

pianeggiante con una conformazione abbastanza regolare. Trattasi di terreni pianeggianti incolti ubicati nel Comune di Pesaro ai limiti del quartiere "Cinque Torri" a 3 km circa dal centro della città di Pesaro e 4 km dal casello autostradale di Pesaro.

Il C.T.U. nella sua perizia del 14.04.2025, del terreno oggetto di perizia rileva che:

- a) All'interno sono presenti dei mappali non oggetto di esecuzione sui quali insiste un fabbricato colonico con alcune pertinenze;
- b) È delimitato a nord-ovest da via Solferino, a sud-est da via Nanterre, a nord-est confina con il Campus Scolastico in cui sono presenti diversi istituti ospitanti scuole secondarie di secondo grado, a sud-ovest con una pista ciclabile e con un distributore di carburanti la cui area di insistenza è stata stralciata dal Progetto Norma;
- c) Allo stato di fatto l'accesso pedonale è consentito lungo tutta la porzione confinante con via Nanterre, lungo tutta la pista ciclabile, mentre l'accesso carrabile è consentito da via Solferino attraverso una stradina non asfaltata utilizzata anche come accesso all'immobile all'interno dei terreni in oggetto (particella 1281);
- d) I terreni risultano incolti ma periodicamente mantenuti da un affittuario soltanto in prossimità dello scoperto del fabbricato presente all'interno dell'otto non oggetto di esecuzione è presente una fitta vegetazione composta da canne e rovi;
- e) Alcune particelle (1277-1278-1280) risultano senza alcun titolo all'interno della recinzione che delimita lo scoperto del fabbricato appartenente ad altra proprietà; si rimanda al punto j) di cui sotto;
- f) I terreni oggetto di esecuzione sono ricompresi nel PRG vigente del Comune di Pesaro e risultano inoltre all'interno del Progetto Norma del Comune di Pesaro, di cui alla variante urbanistica al PRG vigente. Per l'approfondimento e per le rispettive destinazioni d'uso e capacità edificatorie ci si riporta alla CTU;
- g) Non sono presenti manufatti sui terreni ricompresi nel lotto di vendita. Pertanto nulla si rileva sotto il profilo di regolarità urbanistica, edilizia ed impiantistica;
- h) Trattandosi di terreni nulla si rileva in termini di insolvenze, vincoli o formalità di natura condominiale;
- i) I beni risultano affittati, ad un soggetto terzo, con contratto ad "uso servizi", al canone di locazione di 150 € mensili (1.800,00 € annuali) con possibilità di sublocazione anche parziale, canone aggiornabile ogni due anni. Il contratto della durata di anni 25, scadrà il 31 dicembre 2042 e risulta regolarmente registrato. Il conduttore, nel contratto d'affitto, è stato autorizzato a presentare a sua cura e spese il progetto per una nuova edificazione sull'area utilizzando tutte le capacità edificatorie compatibilmente con la destinazione d'uso dell'area stessa. In caso vengano apportati miglioramenti e/o addizioni al bene, il conduttore a termini di contratto, avrà diritto alle relative indennità (non quantificate nel contratto) alla cui corresponsione sarà subordinato il rilascio degli immobili. Il valore del canone mensile di affitto considerando il terreno come agricolo è considerato corrispondente al valore di mercato al momento del pignoramento;
- j) Una ulteriore occupazione di porzione dei beni in oggetto, da parte del proprietario dell'immobile intercluso, è emersa dal confronto della vista aerea dell'area con la mappa catastale. Tale occupazione era priva di titolo. I mappali 1277-1278-1280 rientrano all'interno della recinzione che delimita lo scoperto del fabbricato colonico (adibita a corte dell'immobile). Il CTU aveva determinato un eventuale valore di indennizzo per l'occupazione dei terreni, per una superficie occupata totale pari a 665 mq, superficie valutata in base a quanto riportato nelle visure catastali con riferimento ai predetti mappali non avendo eseguito un rilievo puntuale, con un valore stimato di € 110,00 mensili d'indennizzo per l'occupazione dei terreni. Con provvedimento del 03.09.2025 il G.E. disponeva il recupero delle particelle occupate senza titolo autorizzando il custode a recuperare i canoni di occupazione retroattivamente sino alla definitiva liberazione della porzione di terreno occupata. Successivamente alla notifica di richiesta di liberazione delle particelle, come da provvedimento predetto, da parte del custode quest'ultimo riceveva tramite pec proposta di poter continuare a mantenere l'occupazione delle particelle previo pagamento del canone stabilito dal CTU pari ad euro 110 mensili. Su apposita istanza del custode il GE autorizzava l'incasso delle somme per canone di occupazione mensili, fino alla vendita definitiva. Con sottoscrizione di contratto di occupazione, da valersi fino alla emissione del decreto di trasferimento, l'occupante delle predette particelle è stato

pertanto autorizzato a continuare a mantenere l'occupazione delle particelle con il pagamento di un canone mensile pari ad €. 119,70 in favore della procedura immobiliare esecutiva di cui all'oggetto. L'occupazione quindi risulta allo stato valida con onere di rilascio, da parte dell'occupante, alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

- k) Vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: in punto di vincoli urbanistici presenti sull'area il CTU evidenzia un vincolo di elettrodotto su tralicci e un vincolo vulnerabilità idrogeologica media;
- l) Servitù private e condominiali: sui terreni è stata costituita una servitù perpetua di elettrodotto a favore di Enel con scrittura privata autenticata e trascritta e registrata a Pesaro;
- m) Il valore di stima: tiene conto che il terreno potrebbe essere appetibile per enti universitari o istruzione superiore privati che volessero aprire un istituto nella città di Pesaro. È stata detratta una percentuale del 10% per la presenza di vincoli di servitù, per passaggi di cavidotti elettrici, e una percentuale per il fatto che il comparto è attivabile solo di concerto tra tutte le proprietà presenti. Per la definizione del prezzo di vendita si è considerato che rispetto a una zona di espansione tradizionale si dovranno sostenere spese maggiorate per realizzazioni di spazi pubblici destinate a piazze con una stima di spesa per tali opere quantificata ed è tratta dalla valutazione di valore dei terreni. Inoltre si è tenuto conto della presenza del contratto di affitto con scadenza 31/12/2042 il CTU pertanto ha calcolato una svalutazione del bene utilizzabile tra solo 16 anni;
- n) Di tutto ciò tenuto conto la perizia tecnico estimativa determina un valore degli appezzamenti di terreno oggetto di esecuzione pari a €. 2.400.000.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia, alla relazione tecnica confinazione **e relativi allegati**, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **Dati e notizie del Custode**

Con Decreto del G.E. in data 17.03.2025 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati la Dott.ssa Arianna Taboni per ministero dell'ausiliaria Associazione Notai in Pesaro in persona del dipendente signor Riccardo Franceschini, con sede in Via Giusti, 6 – 61121 Pesaro (PU) tel.072165808 mail: [info@assonotaiPesaro.it](mailto:info@assonotaiPesaro.it) e [riccardo@assonotaiPesaro.it](mailto:riccardo@assonotaiPesaro.it).

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti suddetti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è tenuto ad inoltrarne richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. vigente e l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 comma 2 c.p.c. sarà contenuta nel decreto di trasferimento. Le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

\*\*\*

#### **I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:**

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche ex L. 47/85 e successive modifiche e/o integrazioni quali risultano dalla CTU in atti;
- 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 giudiziaria 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 dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo;

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura (a titolo esemplificativo, verranno cancellati, oltre alle iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri conservativi, decreti di ammissione al concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento anche se successivi al pignoramento) o comunque annotate di inefficacia a cura e spese della procedura qualora non cancellabili;
- In caso di 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;
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;
- L'elaborato peritale sarà disponibile unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita per la consultazione presso il sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

### **Modalità della vendita**

#### **A) Offerte presentate al Delegato con MODALITA' CARTACEA/ANALOGICA:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa dal lunedì al venerdì e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 04/11/2026 presso lo studio del delegato Rag. Domenico Longarini in Fano (PU), Via Einaudi n. 68.
- Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e dunque né il 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, in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:

#### **Contenuto dell'offerta cartacea:**

- 1) indicazione della somma offerta che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia al prezzo minimo indicato nel bando/avviso di vendita e del relativo lotto;**
- 2) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- 3) **nella domanda dovrà essere indicato: "Es. Immob. n. 111 / 2024 RGE";**
- 4) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Pesaro Es. Immob. n. 111 / 2024 RGE"** in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'assegno a titolo deposito conto spese può essere depositato contestualmente al saldo aggiudicazione;
- 5) all'interno della medesima busta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità;
- 6) 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 del soggetto cui andrà intestato l'immobile che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Si precisa che non sarà possibile far acquistare/intestare l'immobile a un soggetto, persona fisica o giuridica,

diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;

- 7) 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);
- 8) Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato di sostegno, inabilitato) l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/legale rappresentante previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 9) Se l'offerente è una società nella domanda devono essere specificati i dati identificativi della società (la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante allegando certificato/visura camerale aggiornata in corso di validità, fotocopia di un documento di identità e ogni altra documentazione idonea (delibera assembleare o procura) da cui risultino l'iscrizione della società e i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- 10) se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata la visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- 11) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 12) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di tale indicazione il termine s'intenderà di giorni 120. Si precisa che ai sensi dell'articolo 571 cpc l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- 13) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- 14) l'offerta verrà dichiarata inammissibile se il saldo prezzo 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;
- 15) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc (aggiudicazione per persona da nominare);
- 16) qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex articolo 585 cpc egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante o comunque comunicarlo tempestivamente al delegato in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- 17) dovranno essere inseriti anche copia del documento d'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.

#### **B) Offerte presentate CON MODALITÀ TELEMATICA** - collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

#### **Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net**

L'offerta dovrà essere redatta esclusivamente mediante il **Modulo precompilato 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 apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"**.

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

Dovrà inoltre essere versata la cauzione a garanzia dell'offerta del 10% del prezzo offerto.

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: IT31A0851924302000000711738 CON CAUSALE "VERSAMENTO CAUZIONE - 111 / 2024 RGE, data fissata per l'esame delle offerte 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. 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.

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.

***Al fine di evitare il ritardo nell'accredito del bonifico e/o la completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per partecipare alla vendita con largo anticipo rispetto il termine ultimo fissato (04/11/2026) e tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni (LAVORATIVI) prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte ore 13:00 del 04/11/2026.***

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.

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.

#### **Contenuto dell'offerta telematica**

1. 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 del soggetto cui andrà intestato l'immobile che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Si precisa che non sarà possibile far acquistare/intestare l'immobile a un soggetto, persona fisica o giuridica, diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
2. 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);

3. Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato di sostegno, inabilitato) l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/legale rappresentante previa autorizzazione del giudice tutelare;
4. Se l'offerente è una società nella domanda devono essere specificati i dati identificativi della società (la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante allegando certificato/visura camerale aggiornata in corso di validità, fotocopia di un documento di identità e ogni altra documentazione idonea (delibera assembleare o procura) da cui risultino l'iscrizione della società e i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
5. se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata la visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
6. L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
7. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
8. l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di tale indicazione il termine s'intenderà di giorni 120. Si precisa che ai sensi dell'articolo 571 cpc l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;
9. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
10. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se il saldo prezzo 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;
11. l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc (aggiudicazione per persona da nominare);
12. Qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex articolo 585 cpc egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante o comunque comunicarlo tempestivamente al delegato in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
13. Dovranno essere inseriti anche copia del documento d'identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta è relativa documentazione che saranno acquisiti definitivamente dal portale e conservato dal portale stesso in modo segreto.

### **Svolgimento della Gara**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste degli 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.

Almeno 30 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 dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile ed 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 e a 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 tempo e di luogo 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/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 nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via cartacea deve presentarsi presso lo studio del Rag. Domenico Longarini in Via Einaudi, 68 Fano (PU).

Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e gli offerenti presenti personalmente avanti il delegato.

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

L'offerente che ha formulato la domanda 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 della gara comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide si procederà a gara davanti al delegato sulla base dell'offerta più alta.

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo di € 5.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà fatto 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 l'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 saranno tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti online e personalmente presenti alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente anche se non comparso se si tratta di offerte in via cartacea o offline se si tratta di offerte in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto alla precedente valida.

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

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre (3) giorni dalla vendita le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente aggiudicato.

Ai sensi dell'articolo 572 cpc se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e pensale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231 / 2007.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto a titolo di saldo prezzo e oneri accessori entro il termine indicato nell'offerta il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione a favore della procedura.

Tutte le attività a norma dell'articolo 571 e seguenti cpc saranno effettuate dal sottoscritto delegato Rag. Domenico Longarini presso il suo studio in via Einaudi numero 68 Fano - 61032 (PU).

In caso di richiesta ex articolo 41 TUB avanzata dal creditore fondiario che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per spese di 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 direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere invece versata sul conto della procedura, con le modalità di cui sopra.

Entro 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato l'originale della quietanza.

**L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi e delle spese spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15).**

### **Deliberazione sulle offerte**

#### **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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00.

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, 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.

### **Pubblicità delle Vendite:**

Della vendita sarà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- inserimento per estratto sui portali commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- inserimento per estratto su quotidiano o periodico locale,
- inserimento per estratto sul "Newspaper";
- 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.  
Per tutte le informazioni contattare il Delegato che svolgerà tutte le attività presso il suo studio ai recapiti indicati nell'intestazione del presente avviso.

Fano / Pesaro, 06/07/2026

Il Professionista Delegato  
Rag. Domenico Longarini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Domenico Longarini', written in a cursive style.