

TRIBUNALE DI PESARO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2023 GIUDICE DELEGATO Dott. LORENZO PINI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dottor Enrico Frattini, con Studio in 61032 - Fano (PU), via Roma n. 125/F, quale Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 16/2023

COMUNICA

che presso lo studio del DOTTOR FRATTINI ENRICO sito in 61032 - Fano (PU, Via Roma n. 125/F, in data **18 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 10:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

Fabbricato a destinazione produttiva (categoria catastale D/1) sito nel Comune di Pesaro, Via Lazio n. 9, identificato al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 665, sub. 1, costituito da capannone industriale con ampio laboratorio al piano terra, locali deposito, uffici e servizi, uffici al piano primo e locale centrale termica al piano seminterrato, il tutto insistente su area esclusiva in parte adibita a scoperto ed in parte a parcheggio pubblico. L'immobile, edificato negli anni '70, è dotato di area pertinenziale recintata, con accessi carrabili e pedonale. Sono presenti difformità edilizie e urbanistiche, nonché opere accessorie la cui regolarizzazione o rimozione è descritta nella perizia di stima. Il fabbricato presenta uno stato manutentivo complessivamente ordinario, con alcune criticità dovute all'età dell'immobile, tra cui infiltrazioni dalla copertura, degrado di parte della recinzione e impianti in parte obsoleti o non funzionanti. Alcuni beni mobili, impianti, strutture interne e attrezzature presenti nell'immobile sono di proprietà del conduttore e saranno rimossi al momento della liberazione del bene. Per una descrizione dettagliata delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione, delle difformità edilizie e dei relativi costi di regolarizzazione, si rinvia integralmente alla perizia di stima depositata agli atti della procedura.

I Locali, completi di tutti gli impianti necessari all'uso, risultano ad oggi essere in locazione.

Per quanto sopra esporto il prezzo base del Lotto n. 1 è il seguente:

PREZZO BASE D'ASTA EURO 437.400.00

PREZZO INFERIORE DI UN QUARTO EURO 328.050.00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 10.000.00.

LOTTO N. 3

a. Compendio immobiliare sito nel Comune di Pesaro costituito da:

- Opificio (categoria catastale D/7), censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al Foglio 25, particella 114 sub. 3, con accesso da Via Toscana n. 35, composto da capannone industriale con locali ad uso uffici e servizi, area scoperta pertinenziale e fabbricato adiacente. L'immobile versa in complessivo cattivo stato di conservazione e manutenzione.
- Appartamento di civile abitazione (categoria catastale A/2), censito al Foglio 25, particella 114 sub. 2, posto al piano primo del medesimo fabbricato, composto da soggiorno, cucina, tre camere, servizi, terrazzo e sottotetto accessorio, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Tale immobile risulta ad oggi essere occupato da familiari della proprietà senza titolo ma è in corso di liberazione.
- Opificio (categoria catastale D/7), censito al Foglio 25, particella 115 sub. 1, con accesso da Via Sardegna n. 8, costituito da complesso produttivo composto da capannoni, uffici, servizi, depositi, tettoie, cabine elettriche e ampia area scoperta pertinenziale, in complessivo cattivo stato di conservazione e manutenzione.

b. Laboratori, tettoie e cabine Enel censiti al Foglio 25, particella 115 sub. 7.

c. Terreni censiti ai Fogli 25 del Comune di Pesaro (particelle 901, 899) e Foglio 36 del Comune di Pesaro (particelle 694, 514 e 374), costituenti area pertinenziale del complesso produttivo.

I locali risultano liberi, ad eccezione dell'unità immobiliare ad uso abitativo, che risulta attualmente occupata dai familiari della proprietà e per la quale è in corso la procedura di liberazione.

Il compendio immobiliare presenta difformità edilizie e urbanistiche, opere prive di titolo autorizzativo, criticità manutentive e manufatti per i quali sono previsti interventi di regolarizzazione ovvero di rimozione. Per la descrizione analitica dei beni, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e manutenzione, della consistenza catastale, della situazione urbanistica ed edilizia, delle difformità riscontrate, degli oneri di regolarizzazione e di ogni altra informazione utile ai fini della vendita, si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dall'esperto estimatore, che deve intendersi qui integralmente richiamata e costituisce parte integrante della documentazione di vendita.

Per quanto sopra esporto il prezzo base del Lotto n. 3 è il seguente:

PREZZO BASE D'ASTA EURO 1.571.746,78

PREZZO INFERIORE DI UN QUARTO EURO 1.178.810,09

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 20.000,00.

Ulteriori informazioni in ordine ai Lotti sopra indicati potranno essere reperite sul sito del www.astalegale.net, ovvero dalla relazione peritale, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri di qualsiasi titolo

gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

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 pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di consistenza o di superficie non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita è effettuata senza alcuna garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni. Pertanto, eventuali vizi, difformità, oneri di qualsiasi genere, anche urbanistici, catastali o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, nonché eventuali differenze di consistenza, anche se occulti o non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tali circostanze nella determinazione del valore dei beni;
- qualora gli immobili siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come richiamato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando domanda di sanatoria nei termini di legge;
- gli immobili saranno trasferiti liberi dalle formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione, che saranno cancellate o dichiarate inefficaci secondo quanto previsto dalla legge e dal provvedimento del Giudice Delegato;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali
- tutti gli oneri fiscali, tributari e le spese conseguenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa disposizione di legge;
- il prezzo base è quello indicato per ciascun lotto; saranno ritenute valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nei limiti e con gli effetti previsti dall'art. 571 c.p.c.;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. n. 32/2015, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in forma analogica sia in forma telematica, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, del Codice di procedura civile e delle altre norme vigenti in materia.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

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

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.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"** 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 12:00 (dodici) del giorno 17.11.2026 (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: IT 69 R 06230 24300 000031125440** 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 12:00 del giorno 17/11/2026).

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, o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- 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 si intenderà di giorni 120).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente

avviso 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.

2. OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno 17/11/2026 (giorno precedente la vendita), presso lo studio del DOTTOR ENRICO FRATTINI sito in 61032 - FANO, Via ROMA N. 125/F.

- sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;
- 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 Liquidazione Giudiziale n. 16/2023"** 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, nome, luogo e 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) e copia del relativo documento d'identità. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti;
 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) e copia del relativo documento d'identità.
 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

- ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
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, purché nei limiti di un quarto;
 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 si 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 di stima, dell'ordinanza e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 11. nella domanda dovrà essere indicato: **"Trib. di Pesaro Liquidazione Giudiziale n. 16/2023"**.
 12. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Pesaro. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a. l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b. l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno 17/11/2026, giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

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

Svolgimento della Gara

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, al fine di partecipare alla gara, gli offerenti che hanno depositato l'offerta in modalità analogica dovranno presentarsi personalmente presso lo studio del Curatore DOTTOR ENRICO FRATTINI mentre quelli che hanno inviato l'offerta con modalità telematica dovranno collegarsi al portale www.immobiliare.spazioaste.it, seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso e 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 Curatore 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.

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, 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 fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Il Curatore, alla **VENDITA DEL GIORNO 18 NOVEMBRE 2026**, a partire dalle **ORE 10:00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il Curatore provvederà, altresì, alla redazione del verbale 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 Curatore 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 Curatore 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 Curatore sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato ne presente avviso 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

Curatore 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 Curatore 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art 579, III comma cpc, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Deliberazione sulla Gara

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, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente soltanto nel caso in cui il Curatore ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Negli esperimenti di vendita successivi al primo, qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, si procederà 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 PLURALITA' 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.

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

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

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

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

Adempimenti Conseguenti All'aggiudicazione

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Curatore, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la

procedura;

- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione attestante l'esatto e tempestivo versamento, da parte dell'aggiudicatario, delle spese e degli oneri accessori. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prioritariamente al pagamento delle spese e degli oneri accessori e, successivamente, al pagamento del saldo del prezzo.
- 7) Salvo quanto previsto al successivo punto 8), il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, nonché le spese e gli oneri accessori, dovranno essere corrisposti entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.
- 8) In caso di richiesta ai sensi dell'art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il Curatore provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere. Determinate le somme spettanti alla procedura, **il Curatore comunicherà** all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata 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 dieci giorni dall'avvenuto pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Curatore l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'eventuale indicazione da parte del Curatore di somme eccedenti quelle spettanti al creditore fondiario costituirà grave motivo ai fini della revoca dell'incarico.
- 9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

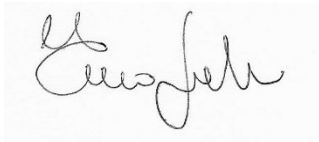
Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima; - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea

diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito; Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Fano, lì 6.08.2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dottor Enrico Frattini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrico Frattini", is centered below the typed name. The signature is fluid and cursive.