

**Avv. TOMASO MANZONI**  
**Patrocinante in Cassazione**

c.f. MNZTMS68T18L500J  
Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126  
p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Avviso di vendita senza incanto**

= = =

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 104/2024 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Lorenzo Pini**

= = =

L'Avv. Tomaso Manzoni (c.f. MNZTMS68T18L500J) del Foro di Pesaro, con Studio in Pesaro, Via Porta Rimini n. 5, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 3.07.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro, Dr. Lorenzo Pini,

**AVVISA**

che il giorno

**9 giugno 2026, alle ore 12.30**

presso lo studio dell'Avv. Tomaso Manzoni

sito in Pesaro, Via Porta Rimini n. 5

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., dei beni immobili di cui al seguente

**LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ**

-Appartamento sito in Mondolfo (PU) Via Colle Sant'Anna 1 della superficie commerciale di 81,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di appartamento al piano terra con scoperto esclusivo sul retro e sul fronte e garage al piano interrato. Si trova all'interno di un edificio con 3 piani fuori terra e un piano interrato realizzato con struttura a telaio in cemento armato e solai in laterocemento. Esternamente presenta

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

finitura in parte in mattoni faccia a vista e in parte ad intonaco tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi, gli infissi sono in legno, i pluviali e le scossaline in rame. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera. Dispone di uno scoperto sul retro parte pavimentato parte lasciato a verde e di uno scoperto sul fronte completamente pavimentato con una tettoia in legno non autorizzata, da rimuovere. La proprietà si completa con il garage al piano interrato dotato di porta basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Mondolfo (F348) foglio 6 particella 513 sub. 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: T;

Catasto Fabbricati del Comune di Mondolfo (F348) foglio 6 particella 513 sub. 19 categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: S1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**Si dà atto che l'immobile risulta occupato dall'esecutato.**

Le spese condominiali scadute alla data del 15.04.2025 ammontavano ad € 2.565,06.

Il bene è compiutamente descritto ed illustrato, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima dell'ing. Francesco Ercolani depositata in atti (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)), alla quale si fa espresso rinvio e riferimento anche per tutto ciò che concerne lo stato di possesso, l'esistenza di vizi, visibili o occulti, di oneri, vincoli e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, pratiche edilizie, situazione urbanistica ed ogni altra informazione.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

## **PREZZO DI VENDITA**

Il valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è il seguente:

## **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: € 103.100,00**

**OFFERTA MINIMA: € 77.325,00**

Custode dell'immobile è l'avv. Marco Rapacchi, con Studio in Pesaro, Via San Francesco 44 tel 0721/30284, email [marco.rapacchi@pec.it](mailto:marco.rapacchi@pec.it).

Per eventuali visite dell'immobile oggetto di vendita si dovrà contattare il custode.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita è soggetta ad iva nei casi stabiliti dalla legge.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

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 dei beni.

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ed il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile, se 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.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- Se l'immobile sarà ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

- In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni. A tale proposito, l'aggiudicatario è però tenuto – anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura – ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560 cpc già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

c.f.MNZTMS68T18L500J

Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126

p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita con il presente bando sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)).

- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta degli interessati.

- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

- Nel caso di richiesta di *reverse charge* IVA ex art. 17, commi 5 e 6 del dpr 633/1972 (c.d. decreto IVA) da parte dell'esecutato, tale richiesta verrà tempestivamente comunicata all'aggiudicatario.

- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

- Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, in Pesaro, Via Porta Rimini n. 5.

- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, con modalità telematica oppure analogica.

**A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

1) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori delle offerte entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperienza della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Occorre, preliminarmente, registrarsi sul portale medesimo seguendo le indicazioni 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.

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 ad almeno un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

5) il versamento della cauzione, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Esecuzione Immobiliare 104/2024 Tribunale di Pesaro” presso BCC Pesaro (IBAN: IT71P0882613306000000120085), con causale che contenga il numero della procedura, la data fissata per l’esame delle offerte, nonché un nome di fantasia (nickname).

Il versamento deve pervenire entro tre giorni prima del giorno fissato per la vendita onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell’offerta.

Il presentatore 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.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail a [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L’offerta dovrà avere il seguente contenuto:

a) le generalità dell’offerente: 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; se l’offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell’impresa, il nome del legale rappresentante;

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

- b) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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;
- d) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);

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

#### **B) OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA**

L'offerta di acquisto sottoscritta dall'offerente deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere presentata all'interno di busta chiusa depositata entro le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del delegato, Avv. Tomaso Manzoni, sito in Pesaro, Via Porta Rimini n. 5;

Sulla busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

L'offerta dovrà contenere:

- a) le complete generalità dell'offerente: 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, il regime patrimoniale coniugale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno 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 c.c.; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovranno essere inseriti nella busta il certificato del registro imprese, in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché eventuale autorizzazione dell'organo societario competente al conferimento dei poteri di partecipazione all'asta, i dati e documenti del legale rappresentante o dell'intestatario dell'offerta;
- b) l'indicazione degli estremi della procedura (Esecuzione Immobiliare n. 104/2024 Tribunale di Pesaro) e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (l'offerta minima è indicata nel presente avviso al paragrafo "PREZZO DI VENDITA");
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione legale dei beni; nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare 104/2024 Tribunale di Pesaro" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5) nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo avvocato, in tal caso alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata la procura.

6) 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;

**IN OGNI CASO**

sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

- dovrà contenere l'espressa dichiarazione della residenza e l'elezione di domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale;

- l'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

- l'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

- l'offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Tomaso Manzoni, sito in Pesaro, Via Porta Rimini n. 5.

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 sopra indicato.

Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un mandatario munito di procura notarile, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese in caso di persona giuridica

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

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

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente bando di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

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

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. 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 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

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

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: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € **2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00**; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento.

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

Se non sia possibile individuare un'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui sopra in quanto perfettamente identiche, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche o cartacee acquisite.

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, a condizione che l'offerta sia almeno pari all'offerta minima.

#### **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE.**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., 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, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; 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 dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, intestato a "Esecuzione Immobiliare 104/2024 Tribunale di Pesaro" presso BCC Pesaro (IBAN: IT 71P0882613306000000120085;

8) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- inserimento, ai sensi del art 490 cpc, del bando di vendita, dell'ordinanza con cui è stata delegato la vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis delle

**Avv. TOMASO MANZONI**

**Patrocinante in Cassazione**

*c.f.MNZTMS68T18L500J*

*Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126*

*p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it*

disposizioni di attuazione al cpc nel portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;

- pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://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](http://asteimmobili.it)) "Newspaper";

- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;

- in caso di immobili residenziali, invio, da parte del professionista delegato o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla privacy e con l'indicazione dei recapiti del delegato; in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla privacy e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

## **INFORMAZIONI**

Per informazioni riguardanti le modalità di vendita e di partecipazione è possibile accedendo alla piattaforma digitale o rivolgendosi al professionista delegato Avv. Tomaso Manzoni telefonando al n. 0721/64126 o scrivendo all'indirizzo pec [tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it).

Per le visite dell'immobile, gli interessati dovranno invece rivolgersi al custode indicato nel bando di vendita.

**Avv. TOMASO MANZONI**  
**Patrocinante in Cassazione**

c.f.MNZTMS68T18L500J

Via Porta Rimini n. 5 – 61121 PESARO - tel. e fax 0721.64126

p.e.c.: tomasomanzoni@pec.ordineavvocatipesaro.it

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Pesaro, 16.02.2026

*Il Professionista Delegato*

Avv. Tomaso Manzoni