

TRIBUNALE DI PESARO

N. 129/24 che p.r. la n. 153/24 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'Avv. Rossella Omiccioli con Studio in Fano (PU), delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 25/09/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

COMUNICA

nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **7 MAGGIO 2026 alle ore 09.30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

PRIMO LOTTO – Intera Proprietà su: ristorante e appartamento siti in Comune di Fano (PU), Viale Piceno n. 12, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 53 mappale 974 sub. 1 p. T-1, Cat. C/1 Cl. 5 vani sup. catastale mq. 285 – r.c. Euro 3.448,28, foglio 53 mappale 974 sub. 2 cat A/2 p. 2 CL. 2 vani 6,5 sup. catastale mq. 101 r.c. €. 604,25, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, al foglio 53 mappale 974 sub. 3 e sub. 4 bcnc.

Prezzo base: Euro 1.024.000,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 768.000,00

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Monia Zacchilli nella perizia depositata in data 14/02/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), **il ristorante in oggetto (sub.1)** fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare. Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, integgiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro integgiato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonché un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno integgiato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.). Il subalterno n.1 è costituito da una spaziosa e luminosa sala a piano terra con pavimento in parquet, che si affaccia sul piastrellato esterno con ampie finestre, corredata da una cantina di vini separata dalla sala tramite una vetrata e due wc (di cui uno per portatori di handicap) con antibagno e pavimento in gres porcellanato. Al centro della sala è presente un camino. Al piano primo si trovano l'ampia e luminosa cucina attrezzata con montacarichi, uno spogliatoio/bagno con lavanderia, un magazzino ed un ampio terrazzo che si affaccia sul giardino retrostante l'edificio, in cui è presente la cabina impianti (sub.4).

L'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare. Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, integgiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro integgiato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonché un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra

presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno tintecciato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.). Il subalterno n. 2 al piano secondo è adibito a B&B ed è composto da tre camere da letto con pavimento in parquet e bagno privato con finestra/velux, una zona comune cucina/pranzo ed un terrazzo accessibile da due camere. In tutti gli ambienti è visibile la copertura in legno lamellare sbiancato.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1002/2013, presentata il 15/07/2013 con il n. 051544/2013 di protocollo. Permesso di costruire oneroso N. 1034/2013 presentata il 15/07/2013 con il n. 051255/2013 di protocollo. Il progetto è stato depositato presso il Servizio Decentramento delle Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro in data 17/12/2013 Prot. n. 94503/13 NIH. Il certificato di collaudo statico è stato redatto dall'Arch. Mirko Strika in data 26/03/2015. Permesso di costruire gratuito N. 179/2014, presentata il 13/02/2014 con il n. 010901/2014 di protocollo. SCIA N. 1744/2014, presentata il 09/12/2014 con il n. 083740/2014 di protocollo. Permesso di costruire N. 174/2015, presentata il 26/02/2015 con il n. 013493/2015 di protocollo. Permesso di costruire gratuito N. 419/2015, presentata il 22/04/2015 con il n. 027475/2015 di protocollo. Permesso di costruire N. 841/2017, presentata il 18/07/2017 con il n. 051087/2017 di protocollo. AGIBILITA' N. AG/74/2015, presentata il 04/05/2015 con il n. 29943 di protocollo, agibilità del 04/06/2015 con il n. 74/2015 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a sub.1 a destinazione commerciale. AGIBILITA' N. AG/87/2015, presentata il 28/05/2015 con il n. 37328 di protocollo, agibilità del 04/06/2015 con il n. 87/2015 di protocollo.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

Il CTU ha rilevato difformità edilizie e catastali sanabili con un costo di €. 2.500,00 già detratto dal prezzo base. Per i dettagli si rimanda alla perizia da pag. 8 a pag. 10.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati dai proprietari esecutati.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

SECONDO LOTTO – Intera Proprietà su: due appartamenti siti in Comune di Fano (PU) Via Della Concordia n. 24, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25 mappale 680 sub. 2 p. S1- T, Cat. A/2 Cl. 2, vani 9,5 – r.c. Euro 883,14, ed al foglio 25 mappale 680 sub. 3 cat A/2 p. 1, cl. 1 vani 5,5 r.c. €. 426,08 sup. catastale mq. 157, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 805.000,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 603.750,00

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Monia Zacchilli nella perizia depositata in data 14/02/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), l'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei. Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuori terra del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura. Gli infissi in legno tintecciato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con

tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi. Il subalterno n.2 è costituito a piano terra da un corridoio centrale che conduce ad un'ampia sala da pranzo/salotto con camino e balcone con ringhiera in ferro verniciato rosso, una cucina abitabile con cucinotto e balcone, due camere matrimoniali ed una singola, un bagno con vasca. I pavimenti sono in marmo/piastrelle diverse nelle varie stanze e le porte interne sono in legno. Al piano seminterrato si trovano un garage, una cantinetta, un wc, una lavanderia, uno stenditoio e un ripostiglio.

L'appartamento in oggetto (sub.3) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutari. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei. Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuori terra del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura. Gli infissi in legno tinteggiato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi. Il subalterno n. 3 al piano primo è formato da un luminoso salotto/sala da pranzo che si affaccia, insieme alla cucina abitabile e con camino, su un terrazzo chiuso su tre lati. Nella zona notte un piccolo corridoio conduce alla camera matrimoniale, due bagni di cui uno piccolo con doccia e l'altro più grande con vasca, uno studio e due camerette singole. La copertura è inclinata con colmo di quattro metri di altezza. La cucina ha le stesse piastrelle a pavimento del terrazzo, sui toni del marrone, piccole e quadrate, mentre nelle altre stanze è stato posato il parquet, ad eccezione dei due bagni rivestiti a pavimento e sulle pareti a tutta altezza dalle stesse piastrelle quadrate piccole e bianche. Le porte interne sono in legno della stessa tonalità del parquet.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **71/1965**, presentata il 27/03/1964, agibilità del 09/12/1969 con il n. 239/69 di protocollo. Procedimento generico edilizia N. **626/1981**, per lavori di sopraelevazione casa, presentata il 15/06/1981 con il n. 015298/1981 di protocollo, agibilità del 02/07/1984 con il n. 176/1984 di protocollo. Denuncia di inizio attività N. **955/1999**, presentata il 15/06/1999 con il n. 26040/1999 di protocollo, rilasciata il 12/07/1999 con il n. 955/1999 di protocollo. L'impianto termico centralizzato viene diviso per i due appartamenti, viene completato lo scivolo d'ingresso al garage con una pavimentazione in porfido, viene motorizzato il cancello d'ingresso e riverniciata la casa con lo stesso fondo bianco esistente. Inoltre viene resa più accessibile la soffitta con la realizzazione di una scala a botola. Denuncia di inizio attività N. **1362/2006**, per lavori di opere di straordinaria manutenzione, presentata il 04/10/2006 con il n. 63225/2006 di protocollo, rilasciata il 13/12/2006 con il n. 1362/06 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a straordinaria manutenzione del piano seminterrato destinato a servizi dell'abitazione. I lavori riguardano la demolizione di un tratto di muro portante e di tramezzi, demolizione dei pavimenti e massetti e realizzazione di nuovi tramezzi, pavimenti e intonaci, nonché integrazione di impianti tecnologici.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

Il CTU ha rilevato difformità edilizie e catastali sanabili con un costo di €. 3.000,00 già detratto dal prezzo base. Per i dettagli si rimanda alla perizia da pag. 30 a pag. 32.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento al piano terra (sub. 2) è occupato dal debitore esecutato.

L'appartamento al piano primo (sub. 3) è in fase di liberazione ad opera del Custode.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

TERZO LOTTO – Intera Proprietà su: due appartamenti siti in Comune di Fano (PU) Via Nazario Sauro n. 134, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 mappale 142 sub. 3 p. T, Cat. A/3 Cl. 3, vani 4,5 – r.c. Euro 267,27 sup. catastale mq. 65, ed al foglio 27 mappale 142 sub. 4 cat A/3 p. T-1-2 cl. 3 vani 5 r.c. €. 296,96 sup. catastale mq. 88, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 352.000,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 264.000,00

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 5.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Monia Zacchilli nella perizia depositata in data 14/02/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), **l'appartamento in oggetto (sub.3)** fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutari. Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonacato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco. Il subalterno n.3 a piano terra è costituito da un salotto con cucina open space, uno stretto corridoio che conduce alle due camere, una matrimoniale ed una singola, un bagno cieco con doccia. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato chiaro, quadrate e posate a 45 gradi, ad eccezione del bagno in cui sono state posate piastrelle quadrate più piccole, sia a pavimento che sulle pareti ad altezza uomo. Le porte interne sono in legno tinteggiato avorio come le pareti.

L'appartamento in oggetto (sub.4) fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutari. Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonacato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco. Il subalterno n. 4 al piano primo è formato da un open space salotto/sala da pranzo/cucina che si affaccia su un terrazzo esterno, un bagno cieco con vasca e due camere, di cui una matrimoniale ed una singola. Salendo tramite scale in legno al secondo piano soppalcato troviamo un salotto ed una cameretta. Da entrambi i piani sono visibili le travi in legno lamellare della copertura.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione onerosa N. 1436/1993, rilasciata il 22/02/1994 con il n. 1436/1993 di protocollo. Concessione onerosa N. 1265/1994, presentata il 27/09/1994 con il n. 037938/1994 di protocollo, rilasciata il 10/11/1994 con il n. 1265/1994 di protocollo, agibilità del 01/08/1995 con il n. 244/1995 di protocollo. Il progetto strutturale è stato depositato all'Ufficio Opere Pubbliche Sezione Antisismica della Regione Marche il 17/11/1994 al n. 629/94 EML ed il certificato a strutture ultimate è stato depositato il 15/11/1994. Sono stati realizzati cordoli antisismici perimetrali di copertura, nuovi setti murari trasversali di miglioramento in cemento armato, collegamenti al piano di imposta delle fondazioni con cordoli armati all'interno dei muri perimetrali collegati con code di rondine ai muri stessi e con il pavimento armato. Inoltre è stata realizzata una nuova scala in cemento armato e un nuovo solaio di sottotetto in legno.

DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI:

Il CTU ha rilevato difformità edilizie e catastali sanabili con un costo di €. 2.000,00 già detratto dal prezzo base. Per i dettagli si rimanda alla perizia da pag. 50 a pag. 52.

STATO DI POSSESSO:

L'appartamento al sub. 4- piano primo- è occupato da l'ex coniuge di uno dei comproprietari esecutari.

L'appartamento al sub. 3- piano terra- è occupato con regolare contratto di affitto (4+4) stipulato in data 01/01/2024 e con scadenza al 31/12/2027, registrato in data 15/01/2024 con un importo di €. 6.600,00 annui.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Dati e notizie del Custode

Con Decreto del G.E. del 14/10/2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, L'Avv. Giacomo Magnanelli c/o Associazione Notai Pesaro Via G. Giusti n. 6 (0721/65808- email: info@assonotaiPesaro.it). 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>)

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale 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, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- 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 o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

Modalità della vendita:

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITA' CARTACEA

- **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 non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome 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.**

Contenuto dell'offerta cartacea:

- 1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) **e un assegno circolare non trasferibile intestato**

“Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 129/24+153/24” in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.

2) Se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).

4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;

7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;

8) 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 ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;

10) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

11) nella domanda dovrà essere indicato: **“Es. Imm. n. 129/24+153/24”**.

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

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

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA

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

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società

Astalegale.net S.p.a. (www.spazioaste.it).

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 dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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: **intestato a TRIBUNALE DI Pesaro ES. IMM. RGE 129/24- IBAN: BCC Pesaro IT 66 A 0882613303 000 000 120506** 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.

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

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

Contenuto dell'offerta Telematica:

- a) se l'offerente è una **persona fisica**, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,
- b) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- c) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente;
- e) L'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- f) L'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- g) La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- h) L'indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

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

Svolgimento della Gara

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale **www.spazioaste.it** 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, nel giorno e all'ora della vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line, se offerente in via telematica. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;**
- **in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della 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.

Pubblicazione sul sito www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.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;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet www.tribunalepesaro.it e comunque sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

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

Data 23/01/2026

Il professionista

Avv. Rossella Omiccioli