

TRIBUNALE DI PESARO

N. 13/25 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'Avv. Marco Notarangelo con Studio in Pesaro, delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 18/09/2025 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 **3 FEBBRAIO 2026 alle ore 11,00** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO – Intera Proprietà su: ufficio al piano primo e posto auto esclusivo, sito in Comune di Pesaro (PU) Viale Dei Partigiani n. 31, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 mappale 3052 sub. 86, p. 1, Cat. A/10 Cl. 5°, vani 3,5, sup. catastale mq. 71– r.c. Euro 1.346,66 ed al foglio 67 mappale 3052 sub. 80 cat. C/6 p. T sup. catastale mq. 12 cl. 2° r.c. €. 30,99, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base:

Euro 130.000,00

Prezzo inferiore di un quarto:

Euro 97.500,00

Offerta minima in aumento in caso di gara:

Euro 2.000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Arch. Giuseppe Bellino nella perizia depositata in data 08/08/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di unità oggetto di esecuzione posta al piano primo di un fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e terziario ubicato in V.le dei Partigiani con ingresso comune al civ. 31 in posizione limitrofa al centro storico di Pesaro e prossimo alla zona mare. L'unità immobiliare è composta da ingresso con funzione distributiva di 10,55 mq un ulteriore vano disimpegno di ca. 6,30 e due locali ufficio rispettivamente di 22,70 mq e di 14,15 mq entrambe finestrati e dai quali si accede ad una terrazza scoperta di 20,75 mq; completano l'unità un antibagno di 2,55 mq e un servizio igienico finestrato di 3,45 mq. Gli affacci sono rivolti verso sud ovest e godono di una buona illuminazione diretta. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimentazione generale ed i rivestimenti bagno in ceramica bicottura 20x20 cm con battiscopa in legno a tinta chiara tipo ciliegio; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile. I serramenti esterni sono in alluminio a profilo freddo con vetro camera e canalina fredda e non prevedono alcun sistema di oscuramento. Le porte interne sono in tamburato di legno impiallacciato con laminato colore bianco, le maniglie in nylon nero. L'immobile gode di utenze autonome sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria con una caldaia murale posta nell'antibagno per la quale non è stato possibile visionare il libretto di manutenzione. Originariamente i locali erano serviti da un impianto a fan-coil per la climatizzazione estiva ed invernale, tale impianto è stato abbandonato (ma non rimosso) per sostituirlo con due climatizzatori mono split con unità esterna collocata sulla terrazza esclusiva al piano. Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in normali condizioni d'uso fatta eccezione per la sovrapposizione degli impianti meccanici sopra descritti e per la presenza di alcune evidenti fessurazioni presenti sulle pareti leggere divisorie tra i due uffici e in alcuni punti del solaio a soffitto dovuti certamente agli ultimi eventi sismici registrati a Pesaro. Gli esterni presentano le seguenti caratteristiche: facciate principali rivestite con piastrelle in gres di medio formato e altre intonacate e tinteggiate con vernice in spessore "tipo lamato" in colore chiaro; la scala di ingresso e gli spazi condominiali presentano qualche lesione come quelle riscontrate all'interno dell'unità oggetto di esecuzione. Il posto auto esclusivo censito al sub 80 è collocato all'interno di corte pertinenziale condominiale con ingresso carrabile da Via Telesforo Bertozzini civ. 17 protetto da cancello dotato di apertura automatica e con accesso pedonale da V.le dei Partigiani al civico 31, anch'esso protetto da cancello e recinzione in ferro zincati a caldo. La corte è pavimentata con autobloccanti e servita da camminamenti in piastrelle tipo klinker.

PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 316 del 30/06/1992. CONCESSIONE EDILIZIA N. 567 del 20/12/1933 CONCESSIONE EDILIZIA N. 224 del 30/5/1994. AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ N. 70 rilasciata il 5/09/1994. In sede di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione dell'immobile oggetto di perizia non corrisponde in modo fedele a quanto indicato negli elaborati grafici del progetto urbanistico riferito alla C.E. 224 del 30/5/1994 2° Variante, né a quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli Atti in data 27/6/1994 in occasione del primo accatastamento.

DIFFOMITA' EDILIZIE:

Si registra quindi la presenza di lievi difformità urbanistiche interne che si possono così riassumere: a) diversa posizione del muro divisorio tra antibagno e locale ingresso con ridotta superficie di quest'ultimo a vantaggio dell'antibagno b) diversa posizione della porta di accesso al locale igienico La situazione sopra descritta è sanabile con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001: costi stimati €. 5.500,00, già detratti dal prezzo di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il perito riferisce che, alla data del sopralluogo, l'immobile era la sede della società esecutata e che erano in corso le attività di sgombero.

Per quanto riguarda la natura condominiale dei beni oggetto di pignoramento si precisa che il complesso edilizio formato da due palazzine adiacenti è costituito in condominio con la denominazione "Condominio Via Partigiani 33 Via Bertozzini 15" c.f. 9201230419; la ditta esecutata risulta in regola con tutti i versamenti periodici. 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.

LOTTO SECONDO – Intera Proprietà su: capannone sito in Comune di Montelabbate (PU) Via Giacomo Brodolini n. 57/2, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 mappale 993 sub. 1, p. T, Cat. D/1 r.c. Euro 3.548,06- sup. commerciale mq. 1.231,66, oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 420.000,00

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 315.000,00

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 Arch. Giuseppe Bellino nella perizia depositata in data 08/08/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di un unico corpo di fabbrica costituito da due capannoni ad unica arcata di un fabbricato a destinazione produttiva ubicato in Comune di Montelabbate in Via Giacomo Brodolini con ingresso al civico 57/2. L'immobile è costituito da una struttura a telaio in c.a. con pilastri e travi gettati in opera e lasciati a vista, con tiranti in acciaio a legare le due file di pilastri laterali e a contrastare la spinta della copertura a botte in unica arcata. Il perimetro delle murature intervallato dalla struttura portante a vista è sormontato da finestre a nastra alternate da serramenti fissi e serramenti con apertura a bascula. In copertura sono presenti tre lucernai a nastro che seguono l'andamento curvilineo del solaio di copertura anch'esso gettato in opera con blocchi in laterizio a vista tinteggiati e non intonacati. L'ingresso pedonale e carrabile sono sul fronte principale orientato verso nord su via Brodolini, un secondo ingresso carrabile è posto sul fianco libero rivolto a sud ovest ed inserito tra le due campate terminali della struttura portante. All'interno dell'unico volume costruttivo con superficie coperta complessiva pari a ca. 1.152 mq è inserito un blocco in muratura contenente la centrale termica di ca. 12 mq con ingresso esterno posto sul prospetto principale e il nucleo di due servizi igienici dotati di antibagno e bagno finestrato per complessivi 10 mq. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimentazione generale realizzata in cemento levigato; murature perimetrali in blocchi di c.a.v. tinteggiati e non intonacati; serramenti in lega di alluminio anodizzato e lastra singola, portoni carrabili in lamiera zincata a tutta altezza con apertura scorrevole sull'esterno del fabbricato. L'immobile gode di utenze autonome sia per il riscaldamento con terminali in ventilconvettori di tipo industriale, che per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a basamento posta nel locale centrale termica dedicato. Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in normali condizioni d'uso.

PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 78 del 2/09/1991. CONCESSIONE EDILIZIA N. 63 del 13/01/1993. AGIBILITÀ N. 4 rilasciata il 7/12/2018. In sede di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione

dell'immobile oggetto di perizia non corrisponde in modo fedele a quanto indicato con gli elaborati grafici del progetto urbanistico riferito alla C.E. 63 del 13/01/1993, né a quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli Atti in data 18/06/1992 in occasione del primo accatastamento.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Si registra quindi la presenza di lievi difformità urbanistiche interne che si possono così riassumere: c) diversa posizione dei lucernai realizzati in copertura; d) lievi difformità per le dimensioni delle aperture di prospetto della centrale termica e della porta di servizio posta sul fianco dell'opificio; e) realizzazione di locale ad uso ufficio di superficie pari a 20 mq attestato in angolo dell'opificio utilizzando l'ingresso pedonale al civico 57/2 con l'adiacente finestra per la ventilazione naturale dello stesso; le pareti sono state eseguite con tamponature leggere parte in lamiera tipo sandwich e parte in cartongesso; la copertura dello stesso è stata realizzata in lamiera grecata; f) realizzazione di soppalco in profilati di acciaio tipo HEA con piano di calpestio in lamiera grecata e soprastante getto collaborante, con una superficie pari a ca. 68 mq. La situazione sopra descritta è sanabile con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001; costi stimati €. 10.164,00 già detratti dal prezzo di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/12/2024 con scadenza 30/11/2010 con canone annuale di €. 21.600,00 oltre Iva da pagarsi con dodici rate mensili anticipate di €. 1.900,00.

LOTTO TERZO – Intera Proprietà su: terreni limitatamente edificabili, siti in Comune di Montelabbate (PU), distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8 mappale 857-860-950, superficie 46,42 centiare, r.d. complessiva €. 29.97, r.a. complessiva €. 21.57.

Prezzo base:

Euro 85.000,00

Prezzo inferiore di un quarto:

Euro 63.750,00

Offerta minima in aumento in caso di gara:

Euro 1.5000,00

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

Come riportato dal CTU incaricato Arch. Giuseppe Bellino nella perizia depositata in data 08/08/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di terreni tra loro adiacenti e sono collocati in un'area verde al limite della zona artigianale del Comune di Montelabbate, raggiungibili in auto da Via Luciano Lama nel tratto in cui termina a fondo cieco. I terreni risultano essere recintati sul vertice a sud nel tratto stradale di Via Lama, mentre nel tratto lineare posto a nord confinante con altro lotto artigianale e verso est non risultano recintati, apparendo in continuità visiva con l'area verde limitrofa. Lo stato dei terreni risulta completamente incolto. La superficie complessiva dei tre terreni risulta pari ad are 46,42 (are quarantasei centiare quarantadue). Rapportando il valore indicato dei VAM al mq commerciale si determina un valore di 2,58 €/mq molto al di sotto del valore di un'area comunque edificabile seppure limitatamente alle destinazioni d'uso previste in zona F così come definite dall'art. 5.4 USO PUBBLICO delle vigenti NTA.

Dati e notizie del Custode

Con Decreto del G.E. del 17/03/2025 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, il Dott. Lucio Lucchino con Studio in Petriano (PU) Via Gramsci n. 16/1 (telefono 0722/52030 Email: l.lucchino.studio@gmail.com). Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, contattando il custode ai recapiti suddetti. 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. 13/25" 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. 13/25".

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
Astalegal.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@giustiziacer.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: Banca Malatestiana IT 92 P070 9024 3000 3201 0227 384** 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.

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 06/10/2025

Il professionista



Avv. Marco Notarangelo

