

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 14/2025**  
**GIUDICE DELEGATO Dott. LORENZO PINI****BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Mara Massi, con Studio in 61122 - Pesaro (PU), via A. Costa n. 65, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 569 e ss. E 591-bis c.p.c., con ordinanza del 9.03.2026 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pesaro, Dr. Lorenzo Pini

**COMUNICA**

che presso il proprio studio sito in 61122 - Pesaro (PU), Via A. Costa 65, in data **29 LUGLIO 2026 ALLE ORE 10:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, delle seguenti consistenze immobiliari oggetto di pignoramento trascritto a Pesaro (PU) in data 07.07.2025, meglio descritte nella perizia di stima **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

**LOTTO N. 1 (riferimento perizia Arch. Luca Baiocchi):**

**A - per la quota di 2/4 di piena proprietà** di villa singola a Serra Sant'Abbondio, via Montevecchio n.25, della superficie commerciale di 478,53 mq.

Il fabbricato unifamiliare è articolato in due corpi distinti:

- Nucleo originario, realizzato in epoca remota con struttura in muratura portante in pietrame locale;
- Ampliamento successivo, edificato tra la metà e la fine degli anni '80, con struttura in cemento armato, separato dal corpo originario tramite giunto sismico.

I due corpi risultano collegati internamente a entrambi i piani terra e primo, tramite una porta in corrispondenza del giunto tra i fabbricati. L'intero complesso è corredato da un ampio scoperto esclusivo, recintato sul lato fronte strada ("Via Montevecchio") con muri di confine in cemento armato, parzialmente rivestiti in pietra locale. Le restanti porzioni del lotto urbano sono solo in parte delimitate da recinzioni in rete metallica con paletti in ferro. Trattasi di abitazione unifamiliare con scopetto esclusivo di pertinenza di cui un lato confinante con la strada pubblica (via Montevecchio) e gli altri lati con terreni agricoli.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato, immobile ristrutturato nel 1989. L'unità immobiliare è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di T=Hc 233 E 1= Hc 240/H 273 - T= 236 E 1= H 270.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 1 particella 465** (catasto fabbricati), categoria A/7 classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita 835,11 euro.

**L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile**, per quanto riguarda l'ampliamento del fabbricato.

Si segnala inoltre, in prossimità del fabbricato, la presenza di un corpo accessorio realizzato controterra in trincea addossato al declivio della collina, collegato all'abitazione tramite una passerella in cemento armato. Non risultano titoli abilitativi per la realizzazione della struttura che pertanto è priva di legittimità urbanistico-edilizia e andrà demolita completamente.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto tipo indeterminato, stipulato in data antecedente il pignoramento con importo dichiarato di comodato gratuito. Trattasi di comodato ex art. 1180 c.c. a tempo indeterminato; si evidenzia che il comodatario è deceduto, tuttavia la porzione di immobile ceduta in comodato continua ad essere occupata dalla moglie, come da accordi con la proprietà. Negli allegati alla perizia di valutazione risulta evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di contratto di comodato e la restante parte a disposizione del comodante.

**B - per la quota di 2/4 di piena proprietà** terreno agricolo a Serra Sant'Abbondio, via Montevecchio n.25, della superficie commerciale di 9.866,00 mq.

Raggiungibile direttamente dallo scoperto esclusivo del corpo A (abitazione + giardino), non ha collegamenti con la strada pubblica.

Rimane comunque intercluso fra terreni della stessa proprietà e terreni agricoli di terze proprietà.

Identificazione catastale:

- **foglio 1 particella 430** (catasto fabbricati), qualità/classe semin arbor 3, superficie 9866, reddito agrario 22,93 euro, reddito dominicale 22,93 euro, indirizzo catastale: via Montevecchio, piano T per la quota di 2/4 di piena proprietà.

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: bosco misto.

**C - per la quota di 2/4 di piena proprietà** terreno agricolo a Serra Sant'Abbondio, via Montevecchio n.25, della superficie commerciale di 897,00 mq.

Raggiungibile direttamente dallo scoperto esclusivo del corpo A (abitazione + giardino), non ha collegamenti con la strada pubblica.

Rimane comunque intercluso fra terreni della stessa proprietà e terreni agricoli di terze proprietà.

Identificazione catastale:

- **foglio 1 particella 210** (catasto fabbricati), qualità/classe prato 2, superficie 897 mq, reddito agrario 0,42 euro, reddito dominicale 0,93 euro, indirizzo catastale: via Montevecchio, piano T.

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: bosco misto.

\*\*\*

Per quanto sopra esposto il prezzo base del Lotto n. 1 (comprensivo dei beni di cui ai punti A, B e C) è il seguente:

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 35.700,28**

**PREZZO INFERIORE DI UN QUARTO EURO 26.775,21**

**CAUZIONE: NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.**

**RILANCIO MINIMO € 1.000,00**

Ulteriori informazioni in ordine al Lotto sopra indicato potranno essere reperite sul sito del [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ovvero dalla relazione peritale, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri di qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Si fa presente che:

**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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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*) per qualsiasi motivo non considerati, 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 essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Gli immobili vengono venduti liberi da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- Qualora l'immobile sia 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 cpc solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del prezzo;
  - Il prezzo base d'asta è quello indicato per il lotto. Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a ¼ in meno rispetto al prezzo base come sopra determinato;
  - Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata nelle forme ordinarie e in forma telematica.
  - L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

### **1. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

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

**Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Aste Giudiziarie.**

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

**1) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13:00 (tredici) del giorno 28.07.2026 (giorno immediatamente precedente all'esperimento della vendita) mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

***N.B. - il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.***

- 2) L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- 3) Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.
- 4) Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha

preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

- 5) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA - **IBAN: IT 70 N 08826 13307 000000121364** con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del giorno 28.07.2026).**

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

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

#### **Contenuto dell'Offerta Telematica:**

- a) Se l'offerente è una persona fisica, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,
- b) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all' offerente, o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- g) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- h) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito 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.

## **2. OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA**

**Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13:00 del giorno 28.07.2026 (giorno precedente la vendita), presso lo studio del DOTT.SSA MARA MASSI CON STUDIO IN 61122 - PESARO, VIA ANDREA COSTA 65**

- sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta 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;
- al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:
  1. indicazione della somma offerta e un assegno circolare non trasferibile intestato **"Tribunale di Pesaro Esecuzione Immobiliare n. 14/2025"** in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'assegno a titolo deposito conto spese può essere depositato contestualmente al saldo aggiudicazione;
  2. se l'offerente è una persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e copia del relativo documento d'identità. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti;
  3. se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza) e copia del relativo documento d'identità.
  4. se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
  5. se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche in udienza, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà essere indicata l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

6. l'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
7. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, purché nei limiti di un quarto;
8. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
9. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120). Si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
10. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
11. nella domanda dovrà essere indicato: **“Tribunale di Pesaro Esecuzione Immobiliare n. 14/2025”**.
12. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Pesaro. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

- a. l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b. l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13:00 del giorno 28.07.2026, giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

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

### **Svolgimento della Gara**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, al fine di partecipare alla gara, gli offerenti che hanno depositato l'offerta in modalità analogica dovranno presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa MARA MASSI mentre quelli che hanno inviato l'offerta con modalità telematica dovranno collegarsi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it), seguire le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale stesso e risultare “online”. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il Delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Il Professionista Delegato, alla **VENDITA DEL GIORNO 29 LUGLIO 2026**, a partire dalle **ORE 10:00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il Delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita.

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

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

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

#### **Deliberazione sulla Gara**

Il Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **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  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanza di assegnazione dell'immobile a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è 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 PLURALITA' DI OFFERTE**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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.

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

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

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

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

### **Adempimenti Conseguenti All'aggiudicazione**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120gg) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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 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. 227/15 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal Delegato entro 20 giorni dall'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 preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;

- 7) salvo quanto disposto dal successivo punto 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;
- 8) in casi di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'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 Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del Delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di termine perentorio.

#### **Avvertenze**

In base al disposto dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

#### **Ulteriori Informazioni**

I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato consultabile sui siti internet indicati nel prosieguo, da esaminare attentamente da parte dell'offerente.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti:

**Tribunale di Pesaro - Es. Imm. 14/2025"**  
**IBAN: IT 70 N 08826 13307 000000121364**

### **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](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già asteimmobili.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio della Dott.ssa Mara Massi, in Pesaro, Via Andrea Costa 65 (tel. 0721/704280 - email [m.massi@studioassociatomb.it](mailto:m.massi@studioassociatomb.it), pec [m.massi@pec.studioassociatomb.it](mailto:m.massi@pec.studioassociatomb.it) ) e presso il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 - 60030, tel. 0731/60914 - 605542, indirizzo pec [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it) , e email [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) .

Il soggetto interessato a visionare l'immobile posto in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet <http://pvp.giustizia.it/pvp>

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Il presente avviso di vendita è stato redatto secondo le disposizioni dettate dalla normativa vigente e dal Giudice dell'Esecuzione.

Pesaro, lì 21/04/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Mara Massi

