

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2021 R.G.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Lorenzo Pini**

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

Il sottoscritto Dott. Andrea Ortolani con studio in Pesaro (PU) Viale Mameli 42 int. A207, delegato alle operazioni di vendita nella procedura in epigrafe con ordinanza dell'11/12/2025, visto quanto disposto dal G.E., esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 162/2021 R.G.,

**COMUNICA**

che il giorno **3 giugno 2026 alle ore 13,00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno **4 giugno 2026 alle ore 16,00** presso il proprio Studio in Pesaro in Viale Mameli n. 42 int. A/207 (Centro Direzionale Benelli), si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista come di seguito descritto in conformità della ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile residenziale sito nel comune di Mondolfo (PU) in Via Panzini n.18, frazione Marotta, della superficie commerciale di mq 184,00 circa, distinto al catasto urbano di detto Comune al Foglio 27 particella 280 sub 2, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, piani Terra, Primo e Secondo, R.C. € 581,01.

L'unità immobiliare è costituita da:

**Appartamento** al primo piano (uso residenziale), con superficie reale lorda di circa 120 mq, dotato di accesso indipendente da corte esclusiva e scala esterna, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e un bagno di ampia superficie, attualmente in condizione edilizia e impiantistica datata e bisognosa di completa ristrutturazione.

L'appartamento risulta occupato dal debitore.

**Sottotetto** praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 mq, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aeroilluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna.

Il sottotetto risulta occupato e abitato impropriamente da familiari del debitore.

**Box/locale accessorio** al piano terra di circa 25 mq, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e impropriamente come camera ospiti in favore di familiari.

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 mq, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva in favore di familiari.

Il box risulta occupato e abitato impropriamente da familiari di altro debitore deceduto.

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive normali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Custode Giudiziario** – Avv. Filomena Tiritiello con studio a Mondolfo (PU), Tel. 0721 969449

Tutti gli interessati all'acquisto potranno esaminare i beni in vendita prenotando una visita. Tale richiesta dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche collegandosi all'indirizzo Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

**Prezzo base d'asta: € 221.616,00 (duecentoventunomilaseicentosedici /00)**

**Prezzo offerto minimo: € 166.212,00 (centosessantaseimiladuecentododici/00)**

**Offerta minima in aumento in caso di gara: € 4.000,00**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti e consultabile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia. In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Poiché il debitore esecutato è persona fisica non esercente attività d'impresa, la vendita non è soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; tali oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che la legge pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, 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.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato alla vendita presso il proprio studio sito in Pesaro, Viale Mameli n. 42 int. A207, numero di telefono 0721.405170.

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio del Professionista delegato.  
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) Presentazione offerte con modalità analogica (cartacea)**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Dott. Andrea Ortolani, sito in Pesaro, Viale Mameli n. 42 int. A207 (Centro Direzionale Benelli), entro le ore **13.00 del 3 giugno 2026**.

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

La domanda di partecipazione in bollo da € 16,00 dovrà contenere i seguenti dati:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda; se l'offerente è un soggetto extra-comunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  - l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
  - non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente alla apertura delle buste;
  - l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc;
- i dati relativi al numero della procedura esecutiva e al lotto di vendita per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare Tribunale di Pesaro N. 162/2021 R.G." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita salvo che lo stesso non si presenti il giorno della vendita, senza documentato e giustificato motivo; in tale caso un decimo della cauzione verrà acquisita dalla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 580 cpc.

L'offerta d'acquisto presentata è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13.00 del 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.

#### **B) Presentazione offerte in modalità telematica – collegandosi al sito**

**<https://pvp.giustizia.it>**

Viene incaricato quale gestore delle Vendite Telematiche la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita 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 identificativa (PEC-ID)" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore **13.00 del 3 giugno 2026** mediante l'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 certificata del Ministero della Giustizia.

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.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il soggetto interessato deve preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

In particolare, l'interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione e cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", infine confermare l'utenza attraverso il link che riceverà all'indirizzo di posta elettronica certificata precedentemente indicato. Una volta completata la procedura di registrazione l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi", presente sulla barra di navigazione, inserendo username e password negli appositi campi.

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

Si precisa che l'utente è responsabile dei propri codici di accesso poiché mediante gli stessi avverrà la sua identificazione all'interno del succitato portale.

Le comunicazioni per via telematica verranno effettuate dal Delegato alle vendite all'indirizzo di posta elettronica certificata inserito dall'utente al momento della registrazione, inoltre sarà possibile comunicare all'interno dell'area messaggi presente sul portale; pertanto, sarà onere del soggetto registrato aggiornare il proprio profilo qualora si presenti la necessità di variare l'indirizzo PEC.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire, esclusivamente in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso la funzione "Partecipa" – "Crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta (generata automaticamente dal sistema);
- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene (si veda di seguito le modalità di versamento della cauzione);
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 e successive modifiche (che sarà automaticamente generata dal sistema);
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.
- L'offerta dovrà inoltre contenere:
  - o il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda; se l'offerente è un soggetto extra-comunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  - o l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
  - o l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;
  - o la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - o il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
  - o l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura utilizzando le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT 60 W 08826 13306 000000120884** relativo al conto corrente bancario intestato alla procedura. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente della procedura il bonifico andrà effettuato almeno cinque giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Terminata l'eventuale gara i bonifici saranno restituiti agli offerenti risultati non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 0586 20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'offerta d'acquisto presentata è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13.00 del 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.

## **APERTURE DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

All'udienza pubblica del giorno **4 giugno 2026 alle ore 16,00** che si terrà presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Pesaro, Viale Mameli n. 42 int. A207 (Centro Direzionale Benelli), saranno aperte le buste cartacee e telematiche contenenti le offerte, con le seguenti modalità:

- le buste presentate in modalità ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità ordinaria dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del delegato alla vendita per partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad Internet. A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

telematica un invito a connettersi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente;

- per quanti avranno depositato l'offerta in modalità ordinaria, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità.

**La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista ai sensi del D.M. 32/2015 Ministero della Giustizia, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.**

Si procederà quindi all'esame delle offerte presentate sia in modalità ordinaria che in modalità telematica, con le seguenti regole.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta formulata è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta formulata è inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , 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 istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte, si procederà, in ogni caso sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente;
- in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , 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 istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.
- in caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , 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 istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.
- in caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc.

In caso di gara, **i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 4.000,00 (quattromila/00)**. Tra un rilancio e quello successivo dovrà intercorrere un lasso temporale massimo pari ad 1 minuto. I rilanci e le osservazioni effettuate dai partecipanti comparsi innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Astalegale.net allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita e saranno riprodotti nel relativo verbale. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. Astalegale.net assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di

**Dott. Andrea Ortolani**

Viale Mameli, 42 - int. A207 61121 Pesaro Tel. & Fax 0721/405170

e-mail: [a.ortolani@ortolanistudio.it](mailto:a.ortolani@ortolanistudio.it) – PEC: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it)

assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° del D.M. 32/2015.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta valida, senza che ne segua un'altra maggiore. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “ **Esecuzione Immobiliare Tribunale di Pesaro N. 162/2021 R.G.**” o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie : **IBAN IT 60 W 08826 13306 000000120884**; esso dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento e consegnare al delegato la ricevuta dell'avvenuto pagamento a saldo.

Il versamento del saldo prezzo potrà avvenire anche con erogazione di mutuo garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione, ovvero con stipula di “mutuo contestuale” all'emissione del decreto di trasferimento, in tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Inserimento su rete Internet nei portali [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).
3. Inserimento di breve estratto su quotidiano locale o periodico;
4. Pubblicazione di breve estratto sul periodico di Astalegale.net S.p.A. “Newspaper”.

Per tutto quanto qui non previsto, si rimanda alla Ordinanza del G.E. ed alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Per tutte le informazioni contattare il Delegato alle operazioni di vendita Dott. Andrea Ortolani con studio in Pesaro (PU) Viale Mameli n. 42 int. A207, tel. 0721 405170, e-mail [info@ortolanistudio.it](mailto:info@ortolanistudio.it), pec: [andrea.ortolani@pec.commercialisti.it](mailto:andrea.ortolani@pec.commercialisti.it), inserendo in oggetto: R.G.E. n. 162/2021.

Per informazioni sulla custodia e modalità di visita contattare il Custode Giudiziario Avv. Filomena Tiritiello ai seguenti recapiti: telefono 0721 969449 e-mail [filomenatiritiello@gmail.com](mailto:filomenatiritiello@gmail.com).

Pesaro, 2 marzo 2026

Il Delegato alla vendita  
**Dott. Andrea Ortolani**