

TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 164/2024

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Maione, con studio in Fano (PU), via Degli Alavolini n. 6, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Pesaro, dott. Pini, ex art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva n. 164/2024 R.G. Es., con verbale di udienza del 03/07/2025.

COMUNICA

Che il giorno **29 gennaio 2026** alle **10,30**, presso il proprio studio in Fano (PU) Via Degli Alavolini n. 6, si eseguirà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, nel rispetto dell'Ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. Att. Cpc, nonché in base al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Nella fattispecie, si procederà all'apertura delle buste telematiche e cartacee, contenenti le offerte, che dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la vendita**.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Il **giorno 29 gennaio 2026** si procederà alla valutazione delle offerte a partire dalle **ore 10.30 per il LOTTO 4 e, alla sua conclusione, dopo 5 minuti, per il LOTTO 7** e così a seguire **per i restanti lotti**, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI:

LOTTO 4:

Piena proprietà di appartamento sito a Pesaro (PU), via R. Scacciani n. 52, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di mq 142,28.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo e terzo, ha una altezza interna di 3,0 m.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Raffale Scacciani n. 52, piano: terra, secondo e terzo,

PREZZO BASE: € 174.464,00

OFFERTA MINIMA: € 130.848,00

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

Dalla relazione peritale a firma del Geom. Dominici Marco del 20.06.2025, a cui si fa espresso riferimento per ciò che attiene alle caratteristiche dell'immobile, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net, risulta quanto segue:

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano secondo di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 52.

Il fabbricato che comprende altre due unità immobiliari al piano terra e al primo piano, è abbinato su un lato a un altro fabbricato comprendente un'unica unità immobiliare.

L'alloggio è dotato inoltre di un ampio sottotetto con altezza massima 2,25 m. e minime a 0,65 m. e 0,10 m.; non è dotato di autorimessa.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate piccole modifiche dimensionali interne ed esterne. Tali modifiche potrebbero richiedere in fase di compravendita la predisposizione di una

pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 3.500,00 (costi di legittimazione).

Per quanto riguarda i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (copertura e facciate), sulla base

degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in € 7.000,00.

Attestazione prestazione energetica non fornita.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo idoneo al mantenimento del possesso. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, secondo le modalità di cui all'art 560 c.p.c., è tenuto ad inoltrare richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Solo in questo caso, le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno posti a carico della procedura.

LOTTO 7:

Piena proprietà di capannone artigianale sito a Pesaro (PU), via Brigata Garibaldi snc, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di mq 830,95.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha una altezza interna di 5.50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 964 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.856,01 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Garibaldi snen, piano: terra - primo

PREZZO BASE: € 401.575,00

OFFERTA MINIMA: € 301.181,25

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

Dalla relazione peritale a firma del Geom. Dominici Marco del 20.06.2025, a cui si fa espresso riferimento per ciò che attiene alle caratteristiche dell'immobile, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net, risulta quanto segue:

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (813 mq.) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (52,00 metri x 13,70 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione. Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per uffici al piano primo e un ampio deposito al piano interrato.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sugli altri due lati del fabbricato.

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto. Nel corso del sopralluogo è stata evidenziata una diversa distribuzione degli spazi all'interno degli uffici.

Il fabbricato costruito nei primi anni '90 (concessione principale n° 295 del 15/09/1990), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria per alcune infiltrazioni nella zona uffici e per contenere il degrado dei calcestruzzi a vista. Inoltre si rende necessaria una pulizia e uno sgombero dei residui delle lavorazioni sia all'interno che nello spazio scoperto. Più in particolare è stata adottata una diversa compartimentazione con pannelli prefabbricati. Non esiste quindi conformità urbanistica né catastale.

Nel caso di una futura compravendita si renderà necessaria la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria il cui costo compresa la sanzione è stato previsto in € 3.500,00. Sarà necessaria inoltre una denuncia di variazione in Catasto per un costo preventivato di € 400,00. Infine si renderà necessaria la richiesta dell'abitabilità per un costo preventivato di €, 1.000,00. Tali costi insieme al costo per l'intervento di sgombero/pulizie nonché per la manutenzione ordinaria andrà detratto dal valore di stima.

I costi da detrarre in totale vengono quantificati secondo il prospetto seguente:

Costi di legittimazione €. 3.500,00

Costi per accatastamento €. 400,00

Costi di abitabilità €. 1.000,00

Costi per pulizie/sgombero e manutenzione €. 9.000,00

Per un totale di € 13.900,00

L'immobile è compreso in un complesso condominiale.

Attestazione prestazione energetica non fornita.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo idoneo al mantenimento del possesso. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, secondo le modalità di cui all'art 560 c.p.c., è tenuto ad inoltrare richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento

del saldo del prezzo. Solo in questo caso, le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno posti a carico della procedura.

LOTTO 8:

Piena proprietà di capannone artigianale sito a Pesaro (PU), via Divisione Tridentina nn. 13-15, frazione Villa Fastiggi, della superficie commerciale di mq 813,14.

L'unità immobiliare è posta al piano terra-primo, ha una altezza interna di 5,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 13 - 15, piano: terra – primo.

PREZZO BASE: € 409.530,00

OFFERTA MINIMA: € 307.147,50

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

Dalla relazione peritale a firma del Geom. Dominici Marco del 20.06.2025, a cui si fa espresso riferimento per ciò che attiene alle caratteristiche dell'immobile, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net, risulta quanto segue:

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (831,14 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche. Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione. Nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato.

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un limitato quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici / servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali. I costi da detrarre per

quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 6.040,00.

Attestazione prestazione energetica non fornita.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, secondo le modalità di cui all'art 560 c.p.c., è tenuto ad inoltrare richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Solo in questo caso, le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno posti a carico della procedura.

LOTTO 9:

Piena proprietà di capannone artigianale sito a Pesaro (PU), via Divisione Tridentina n. 9-11, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di mq 853,01.

L'unità immobiliare è posta al piano terra-primi, ha una altezza interna di 5,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 9 - 11, piano: terra – primi.

PREZZO BASE: € 396.505,00

OFFERTA MINIMA: € 297.378,75

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

Dalla relazione peritale a firma del Geom. Dominici Marco del 20.06.2025, a cui si fa espresso riferimento per ciò che attiene alle caratteristiche dell'immobile, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia degli immobili, riassunta brevemente di seguito e consultabile nei siti www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net, risulta quanto segue:

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (853,01 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione, nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato. Nello spazio del capannone è stato ricavato un soppalco con struttura leggera in ferro (H = 2,30 metri). L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto. Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale. Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un esteso quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici / servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali.

I costi da detrarre per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni e le lesioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 30.000,00.

Attestazione prestazione energetica non fornita.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, secondo le modalità di cui all'art 560 c.p.c., è tenuto ad inoltrare richiesta al Delegato, presentando apposita istanza già in sede di offerta di acquisto ovvero contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Solo in questo caso, le attività necessarie alla liberazione saranno predisposte e curate dal Custode, i costi per la liberazione dell'immobile in tal caso verranno posti a carico della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata agli atti e meglio consultabile presso il sito www.astalegale.net, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti proporzionali sulle parti dell'edificio. In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, non potranno dare 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 ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate da debitore, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, nonché le competenze del professionista delegato nella misura prevista dalla legge, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo del prezzo.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. C.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed in quello precedente.

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 a spese della procedura.

- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 13 del giorno precedente la vendita (o dal venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio del Professionista delegato in Fano (PU), Via Degli Alavolini n.6, offerta di acquisto in bollo da 16,00 Euro in **busta chiusa**, all'esterno della quale dovranno annotati il nome ed il cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare RG n 164 2024"** che dovrà essere inserito nella busta medesima. Detta somma verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta deve essere **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni e deve contenere:

- **domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 con indicazione del prezzo offerto e del relativo lotto** e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- **il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge mentre 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare inserita nella busta. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza il certificato della CCIAA in corso di validità (ultimi 3 mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza (certificato camerale da cui risultino i poteri, o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri).

Se l'offerente è straniero, extracomunitario e comunitario, è obbligatorio essere in possesso di un permesso di soggiorno valido e regolare, del codice fiscale italiano, passaporto.

Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia, l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli Affari Esteri, concernente la condizione di reciprocità.

L'offerta potrà essere presentata, ai sensi dell'art 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile, il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi la 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, entrambe rilasciante in data non successiva alla vendita stessa.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- copia documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc, e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, comma II, 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita**, e dovranno essere presentate tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul **c/c IBAN: IT13K0623024300000031293269 intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RG n 164/2024" con la seguente causale: "Versamento cauzione - numero della procedura - data fissata per l'esame dell'offerta - numero del lotto"**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta deve essere **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni e deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015:

-se l'offerente è una persona fisica, il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo pec del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale dovrà partecipare tramite apposito portale on-line all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati copia documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale, mentre 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante. Se l'offerente è straniero, extracomunitario e comunitario, è obbligatorio essere in possesso di un permesso di soggiorno valido e regolare, del codice fiscale italiano, passaporto. Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia, l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli Affari Esteri,

concernente la condizione di reciprocità.

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
 - i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
 - 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;
 - la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
 - l'indicazione del termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato (in mancanza di indicazione il termine per il saldo si intenderà di 120 giorni);
- 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).

Pertanto 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. Le offerte presentate sono irrevocabili ed una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle; le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo le attività richieste per il deposito dell'offerta non verranno concluse entro il termine fissato per la sua presentazione.

Ai sensi del riformato art. 571 cpc, comma II, inoltre l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario nel caso in cui il Professionista Delegato ritenga a suo insindacabile giudizio, 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, dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- in presenza di più offerte presentate per il medesimo lotto: si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da **effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Parteciperanno anche i soggetti che abbiano presentato una offerta inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. Più precisamente, la gara telematica sarà conclusa quando sarà trascorso il **termine massimo di due minuti dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative, rilanci rispetto**

all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno visibili tramite il portale dei partecipanti presenti innanzi al delegato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta.

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato; se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del prezzo; a parità di termine di pagamento del prezzo, sarà preferita l'offerta con il maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta, in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base nei limiti su indicati, il bene verrà aggiudicato in mancanza di istanze di assegnazione. 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 a base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art 588 cpc.

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

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

Il delegato alle vendite procederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma cpc, l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c. 3 cpc si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del prezzo;
- c) a parità altresì di termine di pagamento del prezzo, sarà preferita l'offerta con il maggior importo della cauzione versata;
- d) a parità altresì di cauzione prestata, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta, in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

L'offerta è inefficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base;
- Se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicata.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 dal 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.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

L'aggiudicatario entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo spese per le spese presumibili di trasferimento, come

verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, con assegni circolari non trasferibili intestati a **“Procedura Esecutiva Immobiliare RG n 164/2024”** ovvero a mezzo bonifici bancari sul c/c IBAN: IT13K0623024300000031293269 intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare RG n 164/2024”** con le seguente causali **“Saldo prezzo vendita n. _ (inserire numero) lotto RG 164 2024”, “Spese di trasferimento vendita n. _ (inserire numero) lotto RG 164 2024”**. L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile del bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante: entro il termine per il saldo del prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate all'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15).

In caso di richiesta ex art. 41 TUB 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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- inserimento dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con relativi allegati nel portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunalepesaro.it e www.astalegale.net;
- Pubblicazione di breve estratto sul periodico di Astalegale.net spa “newspaper”;
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di **visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il **Custode: Istituto**

Vendite Giudiziarie - mail: infovisite@ivgmarche.it, numeri fissi: 0731.60914, 0731.605180, 0731.605542.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fano, lì 01.12.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Vincenzo Maione