

TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione Dr. Lorenzo Pini

Delegato Avv. Emanuela Peruzzini, via Lino Liuti n 2 -61121 PESARO

Tel 0722/2730 email:eperuzzini16@gmail.com

pec. emanuelaperuzzini@pec.ordineavvocatipesaro.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Esperimento n. 1

Procedura esecutiva n° 170/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Emanuela Peruzzini, professionista delegato e referente della procedura iscritta con R.G.E. 170/2023, dal Tribunale di Pesaro, nominato con ordinanza del 18.05.2026, emessa dal G.E. dell'intestato Tribunale ex art. 591 bis. c.p.c.

AVVISA CHE

il giorno **04.11.2026 alle ore 11:00** per entrambi i lotti avrà luogo presso il suo studio sito in Pesaro (PU), via Lino Liuti n. 2, l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

A. dei seguenti beni immobili

LOTTO N1

descrizione immobile: Piena e intera proprietà di Appartamento ad uso residenziale, più box auto, sito in Comune di Terre Roveresche (PU), Strada Montecucco n 12/F, inserito in un complesso residenziale costituito da undici unità, con accesso indipendente, sito al piano terra su un unico livello e box auto al piano seminterrato, con giardino e lastrico solare, di superficie di mq 72 l'appartamento e mq 25 box auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche al F 16 particella 390 sub 16 cat A/3 cl 1, vani 5 rendita 222,08 e F 16 particella 390 sub 12 cat C/6, consistenza 25 mq rendita 61,97.

Prezzo base € 40.000,00

Prezzo inferiore a ¼ 30.000,00

Offerta minima in aumento €1.000,00

LOTTO N 2

descrizione immobile: Piena e intera proprietà di Appartamento ad uso residenziale, più box auto, sito in Comune di Terre Roveresche (PU), Strada Montecucco n 12/F inserito in un complesso residenziale costituito da undici unità, con accesso indipendente, sito al piano primo e secondo, su due livelli e box auto al piano seminterrato, con giardino e lastrico solare, di superficie di mq 91 appartamento e mq 23 box auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche al F 16 particella 390 sub 27 cat. F/3 e F 16 particella 390 sub 10 cat F/3, consistenza 25 mq rendita 61,97

Prezzo base di € 3.000,00

Prezzo inferiore a ¼ € 2.250,00

Offerta minima in aumento € 250,00

B. Identificazione catastale e criticità segnalate dal CTU

Entrambi gli appartamenti sono inseriti in un complesso immobiliare di 11 appartamenti realizzato sulla strada di crinale di Montecucco che delimita il versante collinare ovest della frazione di Monte Porzio. La strada si stacca dalla provinciale 102 che collega San Giorgio a Monte Porzio e prosegue in crinale per circa 2km sui quali si attestano due nuclei abitativi in linea (versante ovest) di circa 300 mt l'uno, composti prevalentemente da case mono o plurifamiliari in linea sulla cortina stradale. Il contesto nel quale si collocano gli immobili è assolutamente agricolo laddove le altre unità, anche plurifamiliari, hanno tutte ampio scoperto di pertinenza, spesso quale terminale di terreni coltivati di

proprietà. Il taglio degli appartamenti del complesso immobiliare è in media di 60 mq con ambiti esclusivi ristretti più attinenti ad una realtà di condominio cittadino.

Lo stato di manutenzione interno di entrambi gli appartamenti è in linea con la vetustà dell'immobile, mentre gli esterni sono molto degradati, in particolare la terrazza/lastrico solare sul retro dell'appartamento del lotto 1.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

PdC 2242/2005 e successive varianti e PdC 2610/2011 (Vd. Perizia pag. 3).

SITUAZIONE URBANISTICA:

Zona extra urbana collinare – destinazione residenziale / agricola – Zone limitrofe Centro Abitato Monte Porzio / San Giorgio di Pesaro.

Servizi di urbanizzazione primaria e secondaria presenti

CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità MEDIO/ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde appieno con le pratiche edilizie depositate, né con la massa immobiliare della procedura. L'attestata agibilità non trova riscontro nello stato dei luoghi.

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità MEDIO/ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali riportano una situazione che non corrisponde con lo stato autorizzato, né con lo stato di fatto. Quanto accatastrato contiene inoltre documenti in atti contrastanti tra loro. La regolarizzazione catastale dovrà essere eseguita dopo aver provveduto alla sanatoria degli abusi e alle difformità eseguite rispetto ai titoli abilitativi depositati al Comune di Terre Roveresche. Si invita in ogni caso ad approfondire gli aspetti di natura tecnica analizzando la CTU o tramite un proprio consulente.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Libero allo stato, tranne la particella n 10 (lotto 2) adibita a box, occupata da un terzo senza titolo.

2) Si precisa che i vincoli ed oneri giuridici indicati nella perizia di stima saranno cancellati a cura e spese della procedura.

PRECISAZIONI sulla relazione di stima:

La relazione di stima evidenzia una serie di criticità sia in relazione all'agibilità urbanistica, mentre l'agibilità edilizia è stata regolarmente rilasciata, sia in relazione allo stato di fatto e la rappresentazione planimetrica catastale.

La consistenza immobiliare posta in vendita, anche per ciò che concerne l'esistenza di criticità urbanistiche ed edilizie, oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, è meglio descritta nella perizia di stima, redatta dal tecnico incaricato **Arch. Massimo Brigidi**, che gli offerenti sono tenuti a consultare e alla quale il sottoscritto fa espresso rinvio.

Custode giudiziario – Avv. Sergio Serrani, con studio in Fano, via Edmondo De Amicis n. 16, recapito telefonico 0721/820649, mail: sserrani.studiolegale@gmail.com, pec: sergioserrani@pec.ordineavvocatipesaro.it

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 al sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita senza incanto sarà effettuata a corpo secondo le seguenti alternative previste dalla modalità telematica di **VENDITA SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 569, comma 4 c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161ter delle Disp. Att. al c.p.c.

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 161-ter disp.att. c.p.c e 12,13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità:

A1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'offerta di acquisto, da redigere in marca da bollo da €. 16,00:

- deve essere presentata entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, (previo appuntamento telefonico al n.347/0731958);
- deve essere depositata in **busta chiusa presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Emanuela Peruzzini** e sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque, né nome delle parti, né nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva n. 170/2023 R.G.E. Tribunale di Pesaro"** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- deve contenere il cognome, nome, il luogo, la data di nascita il codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- Deve contenere copia della dichiarazione del coniuge, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- deve contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- deve indicare l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- deve contenere il numero o altro dato identificativo del lotto;
- deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- deve contenere l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- deve contenere la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- deve contenere inoltre la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- deve indicare il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta dell'avviso di vendita) e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri accessori, diritti e spese di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto; importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto;

Si rende edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche(antiriciclaggio), con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

A2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

- L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 13.00 del 3.11.2026, giorno precedente a quello fissato per la gara. Le offerte d'acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c. 3 cpc.
- L'offerta di acquisto deve essere presentata 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@giustiziacerit.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 sia 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).

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, seconda la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo 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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la gara.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:
 - Il cognome, nome, il luogo, la data di nascita il codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 - Copia – anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
 - 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;
 - La descrizione del bene;
 - L'indicazione del referente/delegato alle operazioni di vendita;

- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena dell'inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita) e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e dei relativi oneri accessori, diritti e spese di vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul c/c intestato a **"Procedura esecutiva Immobiliare RGE n. 170/2023 Tribunale di Pesaro"**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo agenzia di Pesaro, viale Buozzi, **IBAN:IT53R0882613303000000121867**, che dovrà contenere la seguente causale: "E.I. N. 170/2023, asta del 04/11/2026, numero del lotto e nome di fantasia".
- Il versamento della cauzione andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga in banca entro la scadenza del deposito delle domande (ore 13:00 del giorno antecedente alla vendita), in difetto la domanda contenente l'offerta, come sotto precisato, sarà nulla e/o inammissibile. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato versamento della cauzione nei termini sopra esposto per la procedura è causa di nullità e/o inammissibilità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
- 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". Nello specifico il presentatore dell'offerta prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (e.i. 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;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
 - non è efficace se inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto;
- Si rende edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22D.Lgs. 231/2007, utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche(antiriciclaggio), con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.**

A3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione:
 - copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; in caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di

appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano, ovvero, se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- in caso di vendita telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- l'imposta di bollo o la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo avvocato;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

➤ Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo 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 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

➤ All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci. Laddove previsto dalla normativa di riferimento e solo per alcune tipologie di vendita (modalità sincrona mista), è possibile presentare l'offerta in formato cartaceo direttamente presso il luogo della vendita (studio del professionista incaricato alla vendita).

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.astetelematiche.it.

Al fine di meglio chiarire, si riporta il testo integrale dei seguenti artt. del D.M. 32/2015

D.M. 32/2015

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Art. 12

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta e' trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalita' di trasmissione dell'offerta

Art. 13

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa puo' aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identita' del richiedente. La copia per immagine e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identita' rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

Art. 14

1. L'offerta si intende 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Art. 15

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove e' eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Avviso di connessione

Art. 16

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

[... omissis...]

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

Art. 20

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalita' telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalita' possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

2. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informativo di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

[... omissis...]

Capo III Vendite immobiliari

Sezione II

Modalita' della vendita telematica

Vendita sincrona mista

Art. 22

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalita' telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalita'. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

Art. 23

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi fissato **per il 04.11.2026 alle ore 11:00, in Pesaro, via Lino Liuti n 2, presso lo studio del professionista delegato Avv. Emanuela Peruzzini**, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale **www.astetelematiche.it** e, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato. Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

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

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

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

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

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà

l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si segnala altresì che:

In caso di offerta unica

- ai sensi dell'art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto (1/4) al prezzo base di vendita, il G.E. e per lui il professionista delegato, qualora specifiche circostanze consentano che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il delegato alle operazioni di vendita, può disporre, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, ivi compresi coloro che abbiano presentato un'offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, con aggiudicazione al miglior offerente.

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 così come di seguito indicato:

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 13.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 13.000,01 ed € 26.000,00;
- ad € 1.000,00 per immobili con prezzo base tra € 26.001,00 ed € 52.000,00;
- ad € 1.300,00 per immobili con prezzo base tra € 52.001,00 ed € 80.000,00;
- ad € 1.500,00 per immobili con prezzo base tra € 80.001,00 ed € 100.000,00;
- ad € 2.000,00 per immobili con prezzo base tra € 100.001,00 ed € 130.000,00;
- ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 130.001,00 ed € 160.000,00;
- ad € 3.000,00 per immobili con prezzo base tra € 160.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 4.000,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed € 260.000,00;
- ad € 5.000,00 per immobile con prezzo base superiore ad € 500.000,00.

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;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore 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 cui sia allegata la cauzione di maggiore 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 di vendita:
 - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore (ex art. 588 c.p.c.);
 - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;
- l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario il delegato provvederà a restituire la cauzione;

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, trascorso un minuto 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.

- Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.
- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.

SALDO PREZZO E ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, diritti e spese di vendita, nonché al pagamento dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, o qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **Avv. Emanuela Peruzzini** di 2 (due) assegni circolari non-trasferibili, uno per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata ed uno per gli oneri fiscali e tributari, diritti e spese di vendita, entrambi intestati a **“procedura esecutiva immobiliare n. 170/2023 R.G.E. Tribunale di Pesaro”**, o mediante l'effettuazione di bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza), nel c/c intestato a **“Procedura esecutiva immobiliare n. 170/2023 R.G.E. Tribunale di Pesaro”**, **accesso presso, fil. di, IBAN: IT53R0882613303000000121867**, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e per gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs n. 231/2007, utilizzando il modello di cui all'**Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche (antiriciclaggio)**, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 c.p.c., il delegato nel disporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di**** a fronte del contratto di mutuo a rogito***** del***** Rep. ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso alla iscrizione di ipoteca il primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato,

le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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 del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex art. 587 c. 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per il medesimo bonifico.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'avvocato 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico della procedura;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spesa della procedura;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene 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.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. 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;

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione nel rispetto dei termini indicati nell'ordinanza di delega; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente con l'emissione da parte del Giudice del Decreto di Trasferimento e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma **dell'esperto Arch. Massimo Brigidi**, depositata in atti (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche) e <http://www.tribunalepesaro.com>, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità così come eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.

PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita verrà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- inserimento per estratto sui portali commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it;
- inserimento per estratto sul periodico di Astalegale.net S.p.A. "Newspaper Aste – versione digitale e sul periodico di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. "Aste Giudiziarie" – Edizione nazionale versione digitale;
- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

L'intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all'incanto, nonché la perizia dell'esperto stimatore potranno essere acquisiti, mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); www.tribunalepesaro.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Pesaro, via Lino Liuti n.2

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato **Avv. Emanuela Peruzzini, con studio in Pesaro, via Lino Liuti n 2, in orario d'ufficio (Tel e Fax: 0722/2730, Mobile: 347/0731958, e-mail: eperuzzini16@gmail.com)**

Per informazioni sulla custodia e sulla modalità di visita contattare il custode **Avv. Sergio Serrani, con studio in Fano, via Edmondo De Amicis,16 tel: 0721/820649 cell. 3388222962 mail: sserrani.studiolegale@gmail.com – pec: sergioserrani@pec.ordineavvocatipesaro.it**

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

Li 23.07.2026

Avv. Emanuela Peruzzini