

## TRIBUNALE DI PESARO

R.G.E. N. 78/24

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Luca Pagnoni Di Dario, con studio in Pesaro, via Flacco n. 41, professionista delegato nella procedura esecutiva in oggetto con verbale redatto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 26/03/2026, procede ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. quale introdotto dalla Legge 302/1998 e successive modifiche apportate dal D.L. n. 83/15, convertito con Legge n. 132/2015 e dal D.Lgs. n. 149/2022,

## COMUNICA

che presso lo studio commerciale "MAAT" in Pesaro (PU), in via degli Abeti n. 156, martedì 23 settembre 2026 alle ore 11,00, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto n. 1** – Proprietà pari a due terzi dell'intero (2/3) su: Appartamento al piano terra sito in Comune di San Costanzo (PU), in piazzale della Vittoria n. 13, della superficie commerciale di mq. 45,50, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 21, particella 229, subalterno 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 78,76.

Prezzo base: Euro 17.000,00; prezzo minimo, inferiore di ¼: Euro 12.750,00.

Il bando è stato redatto sulla base delle risultanze dell'elaborato peritale dell'Ing. Christian Marcolini, esperto stimatore incaricato dal Tribunale di Pesaro, cui si rimanda per i dati tecnici più dettagliati.

L'appartamento è posto al piano terra di un fabbricato comune a n. 4 unità abitative, senza costituzione di formale condominio. Non è dotato di spazio esterno privato ma ha un piccolo scoperto in comune con le altre unità. È composto da soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno. Altre informazioni: a) stato di occupazione attuale di terzi, autorizzato dal G.E. fino all'emissione del decreto di trasferimento, può essere liberato ad opera del custode

giudiziario ai sensi dell'art 560 c.p.c. solo se richiesto dall'aggiudicatario entro il decreto di trasferimento; b) non è necessario l'attestato di prestazione energetica nelle vendite esecutive; c) immobile con modeste difformità catastali e urbanistiche che risultano sanabili (vedasi elaborato peritale). E' visitabile previa richiesta al Custode Giudiziario "IVG Istituto Vendite Giudiziarie" attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

**Lotto n. 2 – Intera Proprietà su: Appartamento al secondo e terzo piano sito in Comune di Mondolfo (PU), località Marotta, in viale delle Regioni n. 64, della superficie commerciale di mq. 118,26**, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 1, particella 986, subalterno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 480,30, **con Autorimessa e centrale termica al piano interrato**, distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 1, particella 986, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq., rendita catastale € 34,45.

Prezzo base: **Euro 145.800,00**; prezzo minimo, inferiore di ¼: **Euro 109.350,00**.

Il bando è stato redatto sulla base delle risultanze dell'elaborato peritale dell'Ing. Christian Marcolini, esperto stimatore incaricato dal Tribunale di Pesaro, cui si rimanda per i dati tecnici più dettagliati.

L'appartamento è posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale del 1980 con n. 6 unità abitative fuori terra, con pertinenze al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da una scala comune esterna. È composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno, due balconi e un ripostiglio; il secondo e terzo piano sono collegati da scala a chiocciola interna. Altre informazioni: a) appartamento **occupato dal debitore fino all'emissione del decreto di trasferimento, può essere liberato ad opera del custode giudiziario ai sensi dell'art 560 c.p.c. solo se richiesto dall'aggiudicatario entro il decreto di trasferimento**; b) non è necessario l'attestato di prestazione energetica nelle vendite esecutive; c) immobile con difformità catastali e urbanistiche che risultano regolarizzabili

(vedasi elaborato peritale); d) al momento dell'elaborato peritale risultavano oneri condominiali arretrati pari ad € 2.108,90 (straordinari già deliberati) ed € 1,04 (ordinari). E' visitabile previa richiesta al Custode Giudiziario "IVG Istituto Vendite Giudiziarie" attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

**I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:**

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia e di difformità urbanistiche rispetto allo stato di fatto, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 47/85 di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma e successive modificazioni ed integrazioni, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- gli oneri fiscali per la registrazione e trascrizione della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, così come la parte del compenso del professionista delegato che la

normativa pone a suo carico;

- **le offerte di acquisto**, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata, **dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita, secondo due alternative modalità, nel rispetto della disciplina dell'asta telematica in modalità "SINCRONA MISTA"**:

#### 1) IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

Se viene scelta dall'offerente la modalità ordinaria, l'offerta andrà presentata in busta chiusa presso lo studio commerciale "MAAT" in Pesaro, via degli Abeti n. 156; sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; al momento del deposito della busta verranno prese la data e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento potranno essere apposti sulla busta.

**La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00** dovrà contenere:

- a) indicazione dell'offerta sottoscritta dall'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale di Pesaro**" in misura non inferiore **al 10%** del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'importo del fondo spese per oneri tributari e compensi del professionista, per la parte che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, potranno invece essere corrisposti contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione;
- b) le complete generalità dell'offerente (chiunque, escluso il debitore) allegando una fotocopia del documento d'identità (permesso di soggiorno in corso di validità se l'offerente è extracomunitario);
- c) la residenza oppure elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di competenza. In difetto le notifiche verranno effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pesaro;

d) il recapito telefonico;

e) il codice fiscale e/o la partita i.v.a.;

f) il regime patrimoniale, tenendo presente che,

- se in comunione dei beni occorre indicare le generalità e la copia di un documento d'identità del coniuge;

- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche in udienza) certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità (non più di 10 giorni) dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, quest'ultima da allegare all'offerta;

g) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e della irrevocabilità della proposta;

h) tempi (non oltre i 120 giorni previsti dalla Legge) e modalità di pagamento per il saldo del prezzo e delle spese;

i) nella domanda dovrà essere indicato: “**Es. Imm. n. 78/2024**”, oltre al riferimento al lotto cui si riferisce l'offerta.

Con la modalità analogica è possibile presentare l'offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. ed anche farsi rappresentare da un avvocato munito di procura autenticata. In caso di offerta per persona da nominare la procura deve avere al più tardi la data della gara ed entro tre giorni dall'aggiudicazione dovranno essere definitivamente fornite le generalità del reale offerente a cui intestare l'immobile.

2) CON MODALITÀ TELEMATICHE collegandosi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Se viene scelta dall'offerente la modalità telematica occorre accedere al sito sopra indicato e presentare l'offerta telematicamente redigendola mediante il modulo web ministeriale denominato "Inserimento Offerta Telematica", attraverso la funzione "Procedi sul portale delle vendite pubbliche" all'interno dell'annuncio relativo all'immobile oggetto dell'asta, seguendo tutte le indicazioni riportate nel "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero di Giustizia e disponibile anche all'interno del portale "AsteTelematiche.it" una volta entrati nella funzione "Partecipa". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante **apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta (ore 13 del giorno precedente la vendita). 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 dallo stesso in modo segreto.

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

#### **Contenuti dell'offerta**

L'offerta dovrà riportare i contenuti e gli allegati richiesti anche nella modalità cartacea oltre a tutte le informazioni che sono necessarie per la compilazione del modulo web ministeriale.

Pertanto si invita l'offerente telematico a tenere conto sia dei contenuti richiesti in questo bando per l'offerta cartacea dalla lettera b) alla lettera i) sia di tutte le indicazioni fornite nel "manuale utente" ministeriale.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a "Tribunale di Pesaro" contraddistinto dal seguente IBAN: IT37 Z088 2613 3000 0000 0121 426.

La causale del bonifico dovrà riportare: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, un nome di fantasia, in quanto non dovrà riportare le generalità dell'offerente.

La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, insieme alla prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo (vedasi "manuale utente").

Onde consentire la verifica dell'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 3 (tre) giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura entro l'apertura delle buste, è causa di nullità dell'offerta ad esclusiva responsabilità dell'offerente.

Infine è opportuno indicare il codice Iban dell'offerente per l'eventuale restituzione della cauzione.

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

Un presentatore può presentare una sola offerta per ciascuna gara; dopo la prima offerta le successive vengono dichiarate inammissibili.

### Assistenza

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](mailto: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, esclusi i festivi.

\*\*\* \*\*

Modalità di gara ed altre informazioni:

- gli offerenti che partecipano alla gara, o chi legittimamente li rappresenta, devono parlare correttamente la lingua italiana, a pena di esclusione;
- le buste presentate con modalità ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato (e degli eventuali offerenti “analogici”) e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate mediante busta cartacea; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala. Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in modalità ordinaria dovrà recarsi presso lo studio commerciale “MAAT” per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, seguendo le indicazioni che perverranno dal Gestore prima delle operazioni di vendita per l’accesso al portale con le proprie credenziali;
- in caso di **unica offerta**, il bene potrà essere aggiudicato all’offerente anche se assente;
- ai sensi dell’art. 572 c.p.c. se l’offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel bando di

vendita, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di **più offerte valide**, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, **con offerta in aumento** non inferiore ad **Euro 500,00 per il lotto n. 1 ed Euro 2.500,00 per il lotto n. 2 (rilanci minimi)**;

- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- i rilanci dovranno pervenire entro 60 (sessanta) secondi dall'inizio della gara o dall'offerta precedente. Trascorso quindi 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra valida l'immobile viene aggiudicato;



- Asta Legale allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale "Spazio Aste" nell'aula virtuale" e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

- Asta Legale assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

- i dati contenuti nelle offerte formulate in modalità ordinaria, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita, saranno riportati nel portale Spazio Aste e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

- 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 dell'offerta più vantaggiosa oppure, in caso di più offerte speculari, a colui che ha presentato l'offerta per primo. L'offerta è più vantaggiosa quando è di importo superiore, a parità di offerta si valutano le tempistiche più celeri per il saldo prezzo ed in subordine l'importo più elevato della cauzione;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita (prezzo base), non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- tutte le attività inerenti alla vendita saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio commerciale "Maat" sito in Pesaro, in via degli Abeti n. 156 e ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato (tel. 0721/580170 – mail [lucadidario@gmail.com](mailto:lucadidario@gmail.com)) oppure al custode giudiziario dei beni "IVG Marche" (tel. 0731/605180 – mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it));
- l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto della procedura, che verrà indicato dal professionista delegato, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario nei giorni seguenti all'aggiudicazione), dedotta la cauzione già versata; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; in caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul bene

immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.



Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge (pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP) si procederà alla pubblicazione per estratto su un quotidiano locale (Resto del Carlino) e sul periodico “Newspaper Aste”. L’intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all’incanto, nonché la perizia dell’esperto stimatore, potranno essere acquisiti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), oltre ad eventuali altri canali autorizzati dal G.E. al custode giudiziario.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.



**Il professionista delegato – Avv. Luca Pagnoni Di Dario**