

## TRIBUNALE DI PESARO

N. 96/22 che p.r. la n. 44/24 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

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

Il Dott. Walter Galasso con Studio in Fano, delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emesse dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 18/09/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

## COMUNICA

nei locali della **Associazione di Notai in Pesaro** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **25 FEBBRAIO 2026 alle ore 09.30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

**LOTTO PRIMO** – Intera Proprietà su: **opificio sito in Comune di Mondavio (PU) Via Kennedy n. 21 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 mappale 289 sub. 6 graffiato al sub. 3 p. T-S1, Cat. D/1– r.c. Euro 4.131,66 oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.**

**Prezzo base:** Euro 288.570,58

**Prezzo inferiore di un quarto:** Euro 216.427,93

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro 5.000,00

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Christian Marcolini nella perizia depositata in data 24/02/2024 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), l'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa prevalentemente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Kennedy. Una piccola parte di laboratorio è ubicata al piano primo sotto strada a cui si accede sia con rampa carrabile comune direttamente dalla strada pubblica che con una scala metallica interna comunicante con il capannone. L'esposizione e gli uffici sono comunicanti con l'opificio, il piano di calpestio è impostato circa 30 cm più in alto rispetto alla pavimentazione industriale; si può accedere ad essi direttamente dal fronte strada con una piccola scalinata in ferro oppure dallo scoperto sul fianco. In quest'area le tramezzature sono pochissime, quella che separa l'esposizione dagli uffici e quella che delimita il bagno sono in latero cemento mentre tutta la partizione degli uffici è realizzata con infissi in alluminio e vetrate. L'opificio destinato prevalentemente a laboratorio ha un deposito laterale in cui sono ubicati anche i servizi igienici per i lavoratori. Esternamente il tutto è caratterizzato da un ampio scoperto. La parte di scoperto a valle è in pendenza ed è contenuta da una vecchia e precaria gabbionata a secco realizzata con cestoni di pietra. Il riscaldamento dell'opificio era alimentato da una vecchia caldaia a gasolio attualmente non funzionante. L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento a radiatori della zona uffici sono invece alimentati da una caldaia a gas ubicata nell'antibagno del capannone. La zona destinata all'esposizione sul fronte strada non è riscaldata. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia nella zona uffici/esposizione mentre è realizzato con canaline esterne a vista all'interno dell'opificio. Da quanto emerso dai colloqui con la ditta proprietaria durante le fasi del sopralluogo, gli impianti, a parte la caldaia a gasolio che è stata dismessa, sono in stato di funzionamento ma risalgono all'epoca di costruzione dei fabbricati. La struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 189, rilasciata il 31/10/1967 con il n. 1292 di protocollo, agibilità del 22/03/1971. Trattasi della costruzione della prima arcata del Capannone. Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 36, rilasciata il 17/06/1971 con il n. 3289 di protocollo, agibilità del 12/09/1978. Trattasi della costruzione della seconda arcata del Capannone. Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 13, rilasciata il 04/09/1972 con il n. 1384 di protocollo, agibilità del 12/09/1978. La seconda arcata venne edificata con Nulla Osta N. 36 del 17/06/1971. Pratica Edilizia N. 377 presentata il 21/04/1976, non ancora rilasciata. Concessione Edilizia N. 624, presentata il 09/06/1977. Il progetto è stato approvato dalla commissione edilizia con il verbale n. 14 del 17/06/1977 ma i lavori non sono mai stati iniziati. La C.E. è scaduta e successivamente è stata presentata una nuova pratica edilizia. Concessione Edilizia N. 814, rilasciata il 09/09/1978 con il n. 2569 di protocollo.. Concessione Edilizia

N. 849, rilasciata il 12/01/1979 con il n. 3983 di protocollo. Concessione Edilizia N. 775, rilasciata il 28/02/1981 con il n. 1154 di protocollo. La costruzione è stata rimossa con l'ultimo ampliamento del capannone. Concessione Edilizia N. 1353, rilasciata il 13/03/1982 con il n. 7048 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1556, rilasciata il 15/03/1984 con il n. 6729 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1244, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 2643 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1765, rilasciata il 18/01/1989 con il n. 4023 di protocollo, agibilità del 10/08/1990. Trattasi dell'ultimo ampliamento dell'opificio sul retro. Concessione Edilizia N. 1765/2, rilasciata il 24/07/1989 con il n. 3178 di protocollo, agibilità del 10/08/1990. Trattasi dell'ultimo ampliamento dell'opificio sul retro. Autorizzazione N. 396, rilasciata il 10/01/1991 con il n. 7465 di protocollo. Autorizzazione N. 417, rilasciata il 07/07/1991 con il n. 3458 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1775, rilasciata il 19/12/1988 con il n. 4782 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1775/2, rilasciata il 27/02/1993 con il n. 281/93 di protocollo. Validità concessione di due anni rinnovabili. C.E. vincolata dalle stesse condizioni della C.E. n. 1775 del 19/12/1988. Autorizzazione N. 502, rilasciata il 08/04/1993 con il n. 740/93 di protocollo. Concessione Edilizia N. 1970, rilasciata il 28/05/1993 con il n. 2614/93 di protocollo. Autorizzazione N. 564, rilasciata il 10/10/1994 con il n. 3011/94 di protocollo. Autorizzazione N. 557, rilasciata il 15/02/1995 con il n. 3033 di protocollo. Concessione Edilizia N. 2497, rilasciata il 09/11/2000 con il n. 10286 di protocollo. Concessione Edilizia N. 2497/2, rilasciata il 26/06/2003 con il n. 6467 di protocollo. D.I.A. del 06/08/2004 - Pratica Edilizia N. 3046 presentata il 06/08/2004 con il n. 8698 di protocollo.

**DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Sussistono delle difformità edilizie, con un costo stimato per la sistemazione in €. 58.000,00 già detratti dal prezzo di vendita. Per i dettagli si rimanda alla perizia da pagina 10 a pagina 18.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero ed utilizzato dal proprietario solamente come ricovero attrezzi e macchinari.

**LOTTO SECONDO** – Intera Proprietà su: opificio sito in Comune di Mondavio (PU) Via Contrada Cappuccini n. 3 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 mappale 288 sub. 1 p. T Cat. D/7– r.c. Euro 1.062,00 oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

**Prezzo base:**

**Euro 71.788,38**

**Prezzo inferiore di un quarto:**

**Euro 53.841,28**

**Offerta minima in aumento in caso di gara:**

**Euro 1.300,00**

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Christian Marcolini nella perizia depositata in data 19/08/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), l'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Contrada Cappuccini. Seppur gli scoperti esclusivi sul fronte delle tre unità immobiliari costituenti l'intero capannone appaiano senza delimitazioni, per raggiungere l'unità oggetto di perizia si è costretti ad attraversare lo scoperto esclusivo delle altre unità immobiliari. Infatti catastalmente, quando nel 2008 l'intero immobile è stato frazionato in n. 3 unità distinte, ad ogni unità è stato assegnato il proprio scoperto esclusivo e non sono state create porzioni comuni o servitù di passaggio. L'opificio in questione è un unico vano senza partizioni interne (altezza interna alla catena circa 6,40 m), è sprovvisto dei servizi igienici, dell'impianto idrico e di quello di riscaldamento; l'unico impianto presente è quello elettrico realizzato con canaline esterne a vista. Lo scoperto esclusivo si estende tutto attorno all'arcata in questione ma a valle sul retro è caratterizzato da una forte pendenza fino al confine. La struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 331, rilasciata il 14/08/1976 con il n. 3578 di protocollo. Concessione edilizia N. 544, presentata il 31/03/1977, rilasciata il 30/07/1978 con il n. 1114 di protocollo. D.I.A. N. 2951, presentata il 27/01/2004.. Presa d'atto rilasciata dal Comune di Mondavio del 02/02/2004 prot. 1020-1251. D.I.A. N. 3624, presentata il 08/10/2008. Presa d'atto rilasciata dal Comune di Mondavio del 20/10/2008 prot. 10925-11505.

**DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Sussistono delle difformità edilizie i cui costi di sistemazione sono stati stimati in €. 9.300,00 già detratti dal prezzo di vendita. Per i dettagli si rimanda alla perizia da pagina 8 a pagina 11.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero ed utilizzato dal proprietario solamente come ricovero attrezzi e macchinari.

**LOTTO TERZO**– Intera Proprietà su: terreni edificabili siti in Comune di Mondavio (PU) e distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6 mappali 416-418-420-423 della superficie commerciale totale di mq. 1.962,00

**Prezzo base:** Euro 37.202,00

**Prezzo inferiore di un quarto:** Euro 27.901,50

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro 1.000,00

**Ove ne ricorreranno i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato Ing. Christian Marcolini nella perizia depositata in data 19/08/2025 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), il terreno nel suo complesso è formato da quattro particelle con una superficie fondiaria totale di 1962 mq, ha una forma abbastanza regolare in pianta con giacitura in pendenza. Il confine ad est con la particella 289 è delimitato da un vecchio muro di sostegno a gravità realizzato con gabbioni, quello con la particella 288 da un muro di recinzione in c.a. completamente disestato con soprastante ringhiera metallica. Altre parti sono delimitate con rete metallica ma alcune sono prive di qualsiasi recinzione. Alcuni picchetti esistenti riscontrati in sito durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Il confinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in parte ricoperto da erba spontanea ed in parte lavorato per la semina. Nella parte ad est lungo il confine si nota la presenza di capanni abusivi precari realizzati in lamiera e di alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso. Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i quattro mappali ricadono all'interno di un'area più ampia in cui è previsto un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di questo contorno più ampio, gran parte del terreno oggetto di questa perizia ricade in una zona a verde privato "F3" e parte in zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7". Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi. L'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974. Sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004.

**PRATICHE EDILIZIE:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 03/04/2006 e n. 4 del 20/09/2006, variante parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 44 del 17/11/2009, variante parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 40 del 09/11/2015, variante parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 55 del 25/11/2016, variante parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 24 del 07/06/2019 e variante parziale n. 6 approvata con delibera G.C. n. 100 del 07/12/2022. Parte del terreno in questione costituito dai mappali distinti al CT Foglio 6 nn. 423-420-418, della superficie catastale complessiva di circa 1062 mq, ricade in zona verde privato "F3". L'area è all'interno dell'Area "C" (valore diffuso). Parte del terreno in questione costituito dal mappale distinto al CT Foglio 6 n. 416, della superficie catastale complessiva di circa 900 mq, ricade in parte in zona verde privato "F3" ed in parte in zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7". L'area è all'interno dell'Area "C" (valore diffuso). Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi. Prescrizioni generali: l'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974. Avvertenze Generali: sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004. Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia e di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi. Tuttavia, in prossimità del confine a Nord - Est con la particella distinta al N.C.E.U. al Foglio 6 particella 289 sub. 3 graffato 6, ci sono dei capanni abusivi precari realizzati in lamiera e alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso.

**Dati e notizie del Custode**

Con **Decreto** del G.E. del 27/09/2022 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziario delle Marche. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare l'IVG tramite pec [fallimenti.ivgmarche@pdagiustizia.it](mailto:fallimenti.ivgmarche@pdagiustizia.it) – mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) o ai seguenti numeri telefonici: 0731.60914, 0731.605180, 0731.605542. Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

**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."**

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

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- 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*) 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.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

**Modalità della vendita:**

**OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA**

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì) e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

**Contenuto dell'offerta cartacea:**

1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e **un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 96/22" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**

2) Se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).



- 3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).
- 4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- 5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;
- 7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- 8) l'indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì 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, 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.
- 9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;
- 10) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
- 11) nella domanda dovrà essere indicato: **"Es. Imm. n. 96/22"**.
- 12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**
- Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

#### **OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA**

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

**Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società**

**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).**

L'offerta dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) **Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it); utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

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

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

3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di **una casella PEC**, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al

portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul portale stesso.

4) il presentatore dell’offerta telematica deve **inserire l’offerta** indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

5) il **versamento della cauzione** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: IT 23E0851924304 000 000 712361 BCC FANO**, con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un “nome di fantasia”.

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**Tenendo conto dei tempi bancari per l’accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.**

La **copia della contabile del versamento** deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell’offerta.

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

#### **Contenuto dell’offerta Telematica:**

- a) se l’offerente è una **persona fisica**, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell’offerente;
- b) Se l’offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- c) Se l’offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l’offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) Se l’offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, le generalità del legale rappresentante: all’uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l’iscrizione della società, ed i poteri conferiti all’offerente;
- e) L’indicazione del **bene** per il quale l’offerta è proposta;
- f) L’indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all’IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- g) La dichiarazione che **l’offerta è irrevocabile**;
- h) L’indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita.** Si rende altresì 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, 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. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### **Svolgimento della Gara**

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi, 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 più sopra indicato.

Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala altresì che:

- 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 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 come sopra specificata.

- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- 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 del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, 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 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;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;**
- **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.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- 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, 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.

#### **Pubblicità delle Vendite:**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già asteimmobili.it), 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 (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Pubblicazione sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e comunque sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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.**

Data 29/10/2025

Il professionista

Dott. Walter Galasso