**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

**TRIBUNALE DI PESARO**
**sezione Esecuzioni Immobiliari**
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 71/2022**
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Lorenzo Pini**

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

L'Avv. Nicolò Valentini con studio in Pesaro (PU) Via Marcolini n. 6, delegato per le operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe con ordinanza del 23 agosto 2023, 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 disposizioni di attuazione al codice di procedura civile,

**COMUNICA**

che il giorno **12/02/2027 alle ore 16.30** in Pesaro (PU), Via Degli Abeti n. 362 presso I.Ma.Co. Società Tra Professionisti srl, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**
Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Fano (PU) Via Giovanni Pierpaoli n.1, distinta al N.C.E.U. di Pesaro del medesimo Comune al Foglio 27, Particella 1412, Sub. 8, Categoria C/2, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale 22 m², rendita € 82,74, piano S1.
Classificato come ripostiglio di abitazione in villini, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: un ripostiglio; per una superficie totale di circa 18 m².

2. Unità immobiliare sita nel Comune di Fano (PU) Via Giovanni Pierpaoli n.1, distinta al N.C.E.U. di Pesaro del medesimo Comune al Foglio 27, particella 1412, sub. 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 m², superficie catastale 33 m², rendita € 100,71, piano S1.
Classificato come garage di abitazione in villini, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: un garage; per una superficie totale di circa 26 m².

3. Unità immobiliare sita nel Comune di Fano (PU) Via Giovanni Pierpaoli n.1, distinta al N.C.E.U. di Pesaro del medesimo Comune al Foglio 27, particella 1412, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 180 m², escluso aree scoperte 177 m² rendita € 813,42, piano T.
Classificato come abitazione in villini, posto al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo, cucina, ampio soggiorno, camera matrimoniale e due camere da letto, due bagni. Per una superficie totale di circa 200 m². Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in parquet e ceramiche nei bagni. La presenza di parquet conferma tale classificazione di pregio.

4. Unità immobiliare sita nel Comune di Fano (PU) Via Giovanni Pierpaoli n.1, distinta al N.C.E.U. di Pesaro del medesimo Comune al Foglio 27, particella 1412, sub. 16, categoria C/2, classe 5, consistenza 79 m², superficie catastale 85 m², rendita € 497,76, piano 2.

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

Classificato come mansarda ripostiglio di abitazione in villini, posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: camera con biliardo e camera e camera. Per una superficie totale di circa 87,00 m².

L'Immobile è ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con due appartamenti ed un piano garage.

**L'immobile è occupato con contratto di affitto in comodato d'uso gratuito del 01 settembre 2004 (registrato il 13 set 2004) dai parenti dell'esecutato.**

**Prezzo base d'asta: €. 469.687,50 (quattrocentosessantanovemilaseicentoottantasette/50)**
**Offerta minima: €. 352.265,63 (trecentocinquantaduemiladuecentosessantacinque/63)**
**Rilancio minimo: €. 5.000,00 (cinquemila/00)**

(ricorrendone i presupposti la vendita potrà essere assoggettata ad Iva)

La relazione peritale a firma del Dott. Ing. Giambattista Lucarelli del 05/03/2026 è consultabile nei siti internet www.tribunale.pesaro.giustizia.it e www.astalegale.net.
Del lotto in vendita, il perito specifica inoltre quanto segue.
*Per gli immobili al punto 1) 2) 3) 4) è stato possibile reperire documenti dall'anno 1953 con licenza del 23/05/1953 per progetto villa OMISSIS con certificato di abitabilità del 30/01/1954 e con la licenza di sistemazione casa a nome OMISSIS in Via Oberdan 29 licenza n. 1105 del 22/04/1968 e successivo permesso n 270 del 03/05/1968 per modifica copertura e sistemazione esterna al fabbricato di civile abitazione. In data 29 gennaio 2025 è stata presentata pratica di sanatoria e frazionamento dal nome PARZIALE DIFFORMITA' (AI SENSI DEL D.L. 69/2024 - DECRETO SALVA CASA) FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI IN SANATORIA SUE/104/2025 - prot.009915 2025 del 29/01/2025 conclusasi positivamente in data 12 novembre 2025 con il pagamento della oblazione di riferimento alla pratica citata.*
*Non si segnalano difformità della costruzione sia urbanistiche che catastali.*
I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.
Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, che saranno disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it).

## CUSTODE GIUDIZIARIO

Con decreto del G.E. del 14/07/2022 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Avv. Francesco Galanti, con Studio in Mondolfo (PU) - Fraz. di Marotta Via Ferrari 2/A, Tel. 072196325, e-mail: francesco@studiolegalegalanti.it Pec: francescogalanti@pec.ordineavvocatipesaro.it.
Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita dal Custode, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

**I BENI VERRANNO POSTI IN VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**:

- I beni immobili contenuti nel lotto sono compiutamente descritti ed illustrati anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche nella relazione di stima depositata dal Dott. Ing. Giambattista Lucarelli, consultabile al sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it) alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- nel caso in cui l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario 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 oltre agli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali importi verranno successivamente restituiti dalla procedura all'aggiudicatario;
- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario le somme indicate dal delegato, fornendo al delegato la contabile di bonifico, e dovrà versare le residue somme, così come indicate dal delegato, sul conto intestato alla procedura.

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 (tredici) del giorno immediatamente precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero**, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it**. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia previa registrazione sul portale medesimo seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.
Il medesimo presentatore può fare pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima offerta le successive verranno dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta telematica che deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere redatta mediate Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it .** Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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. Sul portale è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale di seguito specificata da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO (codice identificativo dell'operazione), nonché allegata la copia della contabile del versamento.
Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.
Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Proceduta intestato a "TRIBUNALE DI PESARO, IBAN: IT58 M084 9124 3000 0022 0000 307 con la seguente causale: «E.I. N. 71/2022, 12/02/2027, "nome di fantasia"».
Il presentatore 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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

a) 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante (allegando visura camerale aggiornata, fotocopia di un documento di identità ed i poteri conferiti all'offerente che firmerà la domanda);
c) l'indicazione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
d) 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;
e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
f) 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). L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). 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;
g) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
h) non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
i) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
l) nella domanda dovrà essere indicato: "Esecuzione Immobiliare n. 71/2022".
Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**
**CON MODALITA' ANALOGICA (cartacea)**

L'offerta di acquisto, deve essere munita di marca da bollo di €. 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le ore 13.00 del giorno del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio del delegato Avv. Nicolò Valentini in Pesaro (PU) Marcolini n. 6.
Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.
Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
L'offerta dovrà contenere:
a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e documento d'identità valido, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 codice civile). Se

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;

c) se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;

d) l'indicazione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;

f) 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). L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara);

g) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

h) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

i) nella domanda dovrà essere indicato: "Esecuzione Immobiliare n. 71/2022";

j) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile;

k) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro Avv. Nicolò Valentini" per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

l) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Si segnala altresì che:

- possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;
- tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Pesaro (PU), Via Marcolini n. 6.

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

## APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno **12/02/2027 ore 16.30** in Pesaro (PU), Via Degli Abeti n. 362 presso I.Ma.Co. Società Tra Professionisti srl.

Gli offerenti che hanno presentato l'offerta in forma cartacea (che dovranno comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparendo personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le offerte saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita in modalità telematiche. L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti certificato del Registro delle Imprese. Per le offerte depositate in via telematica, il gestore della gara telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo pec indicato dall'offerente nella busta telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla gara telematica dovranno collegarsi al portale **www.spazioaste.it** e, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "on line". Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza né aggiudicazione. Salvo ove, entro le 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata. 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 procederà previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA.

<u>In caso di offerta unica</u>

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

- qualora 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, si procederà a gara telematica sulla base della offerta più alta tra tutti gli offerenti, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula. La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite email. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €. 5.000,00 per il LOTTO UNICO.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata

conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato; qualora l'offerta più alta o vantaggiosa sia inferiore al prezzo base nei limiti su indicati, il bene verrà aggiudicato in mancanza di istanze di assegnazione.

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

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

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

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;

b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

c) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

**AVV. NICOLÒ VALENTINI**
*Via Marcolini n. 6 - 61121 Pesaro (PU)*
*nico.valentini@outlook.it*
*avv.valentini@pec.it*
*Tel. 0721-22642 - Fax 0721-25373*

- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.
L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificata dall'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.
In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c.

## PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito **www.tribunale.pesaro.giustizia.it** e sul sito **www.astalegale.net** (già asteimmobili.it);
- inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile;
- inserimento per estratto, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper";
- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia. Per tutte le informazioni contattare il Delegato alla vendita Avv. Nicolò Valentini con studio in Pesaro (PU) Via Marcolini n. 6 tel. 072122642 mobile: 3336562880, email nico.valentini@outlook.it , pec: avv.valentini@pec.it.
Per informazioni sulla custodia e modalità di visita il custode giudiziario è l'Avv. Francesco Galanti, con Studio in Mondolfo (PU) - Fraz. Di Marotta Via Ferrari 2/A, Tel. 072196325, e-mail: francesco@studiolegalegalanti.it Pec: francescogalanti@pec.ordineavvocatipesaro.it.

Pesaro, 09/11/2026

**IL DELEGATO ALLA VENDITA**
*Avv. Nicolò Valentini*