

*Avv. Elisa Guerra*

Via San Francesco, 30 – Pesaro Tel. 0721-69345 Fax:0721/69028

Pec: avvocatoelisaguerra@pec.it

E-mail: avvocatoelisaguerra@gmail.com

**TRIBUNALE DI PESARO**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 190/2024 R.G.E.

G.E. Dott. Lorenzo Pini

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

L'Avv. Elisa Guerra, con Studio Legale in Pesaro (PU), Via San Francesco n. 30, delegato nella procedura esecutiva in oggetto, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 15 Maggio 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.,

Custode: I.V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE)

- Premesso che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la soc. **Astalegale.net**

- Premesso altresì che il 10/10/2025 alle ore 8.30 si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte sia cartacee che telematiche verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato;

**COMUNICA**

che, in data **10 Ottobre 2025, alle ore 9.00 e seguenti**, presso i locali del Tribunale di Pesaro Piano -1 Stanza -1.04, sito in Pesaro (PU), Piazzale G. Carducci n. 12, si procederà alla **valutazione delle offerte**, presentate secondo le modalità sotto riportate, del seguente immobile:

**LOTTO UNICO – 100% Intera proprietà di Abitazione, garage e scoperto esclusivo all'interno di un complesso residenziale situati al piano interrato e terra ubicati in Strada San Costanzo n. 37/C Loc. Cerasa nel Comune di San Costanzo (PU) della superficie commerciale di 75,41 mq di proprietà.**

**Identificazione catastale:**

**Catasto fabbricati del Comune di San Costanzo:**

**- Foglio 17, mappale 290 sub 12 Categoria A/3 consistenza 3 vani PT e PS1, sito in Strada San Costanzo n. 31 Comune di San Costanzo (PU);**

**- Foglio 17, mappale 290 sub 11 Categoria C/6 Classe 1 consistenza 20 mq, sito in Strada San Costanzo n. 31 Comune di San Costanzo (PU).**

**Prezzo base: Euro 75.000,00=**

**Offerta minima (art. 571 c.p.c.): Euro 56.250,00=**

**Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.300,00.**

Dalla relazione peritale della CTU Geom. Monica Andreuccioli del 27.06.2025, di seguito brevemente riassunta, a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale composto da unità abitative con ingressi indipendenti ed è privo di Condominio, sito in Strada San Costanzo n. 37/C nel Comune di San Costanzo (PU).

Il bene è situato in Loc. Cerasa nel Comune di San Costanzo (PU), sulle colline interne a circa 13 km da Fano (PU) e circa a 12 km da Marotta (PU).

L'intero complesso è realizzato su terreno in leggero declivio, è distribuito su 2 livelli, piano interrato destinato ad autorimesse e cantina, il piano terra ed il garage e cantina a piano interrato.

L'appartamento è di superficie lorda 93,39mq, suddiviso in soggiorno e cucina di 13,60mq, mediante piccolo disimpegno si accede ad una camera da letto di 15,30mq, un bagno con finestra di 5,80mq. Mediante scala interna a rampa in legno si

# *Avv. Elisa Guerra*

Via San Francesco, 30 – Pesaro Tel. 0721-69345 Fax:0721/69028

Pec: avvocatoelisaguerra@pec.it

E-mail: avvocatoelisaguerra@gmail.com

accede al piano interrato dove è presente una cantina con superficie di 15,36mq è presente una bocca di lupo per l'illuminazione ed areazione.

Internamente l'appartamento è presente la pavimentazione, i rivestimenti, gli infissi in PVC con vetro camera e persiane, tinteggiato, sono presenti tutti gli impianti: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento autonomo a caldaia con radiatori in alluminio.

Al garage, posto al piano interrato, si accede da uno scoperto comune esterno, ha una superficie lorda di 19,84mq, con un'apertura carraia verso l'esterno con porta in legno. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ed è presente l'impianto elettrico. Inoltre sul fronte piano terra, è presente uno scoperto esclusivo pavimentato ed a giardino di superficie 18,74mq.

**La vendita del presente immobile è esente IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.**

## Titoli abilitativi:

Pratiche edilizie in possesso del CTU:

- Concessione edilizia n. 30/1978 – Costruzione di fabbricato rurale;
- Rilascio autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 3.09.1983;
- Concessione Edilizia n. 15/1999 del 3.12.1999 – Ampliamento di un fabbricato urbano e cambiamento di destinazione di una porzione della costruzione esistente;
- Variante DIA n. 165/2000 del 16/06/2000;
- Variante DIA n. 363/03 del 10.03.2003;
- Fine lavori 28/06/2003;
- Richiesta di agibilità presentata in data 5/08/2003 prot. 7184 del 30/09/2003;
- DIA 534/04 – Variante di modifica interna con realizzazione di due unità immobiliari nel fabbricato di civile abitazione;
- Fine lavori 20/07/2004;
- richiesta di agibilità il 7/10/2004 prot. 8883;
- accertamento di conformità n. 7/2018 del 17/08/2018.

## Situazione urbanistica:

PRG Vigente al Comune di San Costanzo (PU) il Lotto Unico si trova art. 19 “Zona residenziale di completamento” delle NTA.

## Difformità edilizie regolarizzabili:

- Riferisce il CTU che a seguito di esame dello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/2001 e Legge 105 del 24/07/2024 Normative Vigenti in materia, con pratica di Accertamento di conformità eseguendo pagamenti di oneri/sanzioni comunali e diritti di segreteria, oltre a cui devono sommarsi le spese del tecnico professionista necessarie per istituire la pratiche quantificate complessivamente in € 2.400,00 (di tali spese si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta).

## Difformità catastali regolarizzabili:

- Riferisce il CTU che l'accatastamento deve essere aggiornato allo stato dei luoghi, in base a quanto riportato nel punto 4 della perizia a cui si rimanda e deve essere effettuato l'aggiornamento toponomastico catastale.
- Inoltre devono essere aggiornati i registri immobiliari in merito al numero civico in cui è ubicato l'immobile.

**Riferisce il CTU che l'indirizzo dell'immobile attuale è Strada San Costanzo n. 37/C Loc. Cerasa nel Comune di San Costanzo (PU), mentre nei documenti catastali e nelle notifiche effettuate, l'immobile è individuato a Strada San Costanzo n. 31 Loc. Cerasa nel Comune di San Costanzo (PU).**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore. Risultano presenti e residenti nell'unità immobiliare anche terze persone.

-----  
Per ulteriori informazioni, la perizia (unitamente all'ordinanza di delega e al bando di vendita), cui si rimanda, è consultabile accedendo ai siti internet [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Con provvedimento del 24.01.2025, il G.E. ha nominato Custode giudiziario dell'immobile pignorato, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) - tel: 0731/605180 - 605542 – 60914 – [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it) – [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il Custode ai recapiti sopra citati.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze e accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001), 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 di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 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, ad eccezione di quelle non cancellabili per legge.
- 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.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586 comma 2 cpc, sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode nei termini di legge. A tale proposito, l'aggiudicatario è però tenuto, anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili conti da porre a carico della procedura, ad inoltrare la richiesta di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560 cpc, già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **-Offerte presentate con modalità cartacea-**

- Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo Studio dell'Avv. Elisa Guerra sito in Pesaro (PU), Via San Francesco n. 30 (tel: 0721/69345) entro le ore 13:00 del giorno **9/10/2025** (tutti i giorni, escluso il

sabato, dalle ore 9.00 alle 13,00 dalle ore 15,30 alle ore 17,30; il venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00. Nel mese di Luglio le buste si ricevono dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13,00).

**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 il 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 deve essere indicato esclusivamente il nome e il cognome di chi depositerà materialmente la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

**L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:**

- La domanda di partecipazione, in marca da bollo da € 16,00 (mediante l'apposito modulo reperibile sul sito [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) nella sezione "modulistica") con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, domicilio, dello stato civile, e del recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Dovrà essere dichiarata la residenza ovvero dovrà essere eletto il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza dell'una e dell'altra indicazione, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Pesaro. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente.  
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).  
Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.  
Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre produrre, anche il giorno della vendita, 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 per partecipare all'asta.  
Nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito obbligatoriamente di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta. Il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornanti in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- 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;
- Indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.
- Indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita.
- Dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.
- Indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di 120 giorni). Si precisa che l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel bando e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità ivi stabilite.

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul “prezzo valore” e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).
- 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l’istituto di credito mutuante.

All’offerta, all’interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: “**Tribunale di Pesaro Esec. Imm. R.G. 190/2024**” per un importo pari al 10% della prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

Poiché l’offerta è irrevocabile, in caso di offerta unica, il bene potrà essere aggiudicato all’offerente anche se assente.

#### **MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **-Offerte con modalità telematica-**

(collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it><sup>1</sup>)

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società Astalegale.net.

L’offerta dovrà essere redatta esclusivamente mediante il Modulo precompilato web Ministeriale “**Offerta Telematica**” accessibile tramite apposita funzione “**Invia Offerta**”, presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta 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.

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 13:00 del giorno **9/10/2025** all’esperimento della vendita, mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero, [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. **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.
- L’offerta deve contenere i dati indicati nell’art. 12 D.M. 32/2015.
- 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. Il delegato alle vendite non è responsabile del mal funzionamento del portale né del buon esito della procedura.
- 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.
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura: **CODICE IBAN: IT06S0899513303000000219862**, 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. In

<sup>1</sup> **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

considerazione dei tempi bancari necessari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico qualche giorno prima rispetto al 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.

- L'offerente deve provvedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

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.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo le seguenti modalità:

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, allegando permesso di soggiorno in caso di soggetto extra UE.

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, soggetto in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale, da allegarsi.

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) per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.

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

G) Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

H) Se l'offerente è diverso dal presentatore dell'offerta, copia della procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore di quest'ultimo dall'offerente.

I) L'indicazione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

L) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, purché nei limiti di un quarto, 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 D.M. 32 del 2015.

M) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

N) 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 nel bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel bando di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già fatta pervenire altra nella stessa gara).

O) Eventuale richiesta, sussistendone i requisiti di legge, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazioni acquisto prima-casa (o altri tipi di agevolazioni fiscali).

P) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**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.**

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare la medesima e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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 Professionista 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 nel presente bando 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 online 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. Nel caso in cui non si possa individuare un maggiore offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il Delegato 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. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, co. 3, 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**

##### In caso di offerta unica

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 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 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, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero, la più vantaggiosa, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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.

L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo fissato per la vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita.

Tutte le attività a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio Studio sito in Pesaro (PU), Via San Francesco n. 30, ad esclusione, dell'operazione di apertura delle buste e dello svolgimento della gara, che avverranno presso i locali del Tribunale di Pesaro Piano -1, Stanza -1.04, sito in Pesaro (PU), Piazzale G. Carducci n. 12.

**L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

- 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.

**ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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 prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Pesaro n. 190/2024 R.G.E." o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: Riviera Banca. Cod. IBAN: IT06S0899513303000000219862. 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; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate 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.



# *Avv. Elisa Guerra*

Via San Francesco, 30 – Pesaro Tel. 0721-69345 Fax:0721/69028

Pec: avvocatoelisaguerra@pec.it

E-mail: avvocatoelisaguerra@gmail.com

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite o al suo ausiliario il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 321/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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

Qualora, nel procedimento di espropriazione, sia presente un creditore fondiario, a quest'ultimo dovrà essere pagato, direttamente dall'aggiudicatario, ex art. 41 T.U.B., previo accordo con il Delegato, quanto richiesto dal creditore fondiario nella precisazione del credito presentata, con il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, con applicazione univoca dell'art. 2855 c.c.; l'eventuale differenza, nonché le spese, verranno pagate dall'aggiudicatario, mediante consegna di assegni circolari non trasferibili al delegato.

È possibile procedere a "mutuo contestuale" al decreto di trasferimento.

## **PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Il presente bando, l'Ordinanza di delega del G.E. e la perizia di stima potranno essere consultati sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito presso il Ministero della Giustizia, nonché sui siti [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile" o collegandosi al sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per informazioni sulla custodia e per le richieste di visita, contattare il Custode l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) - tel: 0731/605180 - 605542 – 60914 – [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it) – [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

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

Pesaro, 18.07.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Elisa Guerra