

**Avv. Paola Casula**  
Via Ponchielli n. 77 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. 0721413674 - Fax 0721418553  
p.casula@unigest.it - paolacasula@pec.ordineavvocatipesaro.it

## TRIBUNALE DI PESARO

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2023 R.G.E.

L'Avv. Paola Casula, con studio in Pesaro (PU), Via Ponchielli n. 77, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 183/2023 R.G.E., con ordinanze del 07.06.2021 e del 04.11.2024, emesse dal Giudice dell'esecuzione dell'intestato Tribunale ex art. 591 bis c.p.c.

### COMUNICA

che il **giorno 12 marzo 2025 alle ore 09:30**, in Pesaro (PU), Viale G. Vanzolini n. 4 presso lo studio dell'Avv. Andrea Giunta, ausiliario del Delegato, procederà alla valutazione delle offerte di acquisto in busta chiusa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e delle offerte telematiche di acquisto, secondo le modalità sotto riportate, che dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del 11 marzo 2025, e, in caso di regolarità delle offerte, alla vendita senza incanto relativamente ai seguenti immobili:

#### **LOTTO 3:**

**piena ed intera proprietà di appartamento situato nel Comune Vallefoglia (PU), Via Lunga n. 18, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 4, mapp. 27, sub. 5, Cat A/3, Classe 2, vani 8,0, Piano PT-1, sup. 228 mq.**

**L'immobile risulta occupato da familiari del debitore.**

**Prezzo base: € 264.500,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: € 198.375,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara € 4.000,00.**

#### **LOTTO 4:**

**piena ed intera proprietà di terreno situato nel Comune Vallefoglia (PU), Via Lunga n. 18, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 4, mapp. 391, vigneto, Classe 1, sup. 1.621,00 mq. Destinazione urbanistica: Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale - COMPARTO MF-1c (art. 6.9.3. delle N.T.A.)**

**Il terreno risulta gestito da familiari del debitore.**

**Prezzo base: € 33.000,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: € 24.750,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara € 1.000,00.**

**LOTTO 5:**

**piena ed intera proprietà di Studio privato situato nel Comune Pesaro (PU), Via degli Abeti n. 198, censito al Catasto Urbano del Comune di Pesaro al Fg. 24, mapp. 603, sub. 2, Cat A/10, Classe U, vani 4,5, Piano T-1, sup. 149 mq. L'immobile risulta libero.**

**Prezzo base: € 83.000,00**

**Prezzo inferiore di un quarto: € 62.250,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00.**

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.tribunalepesaro.com](http://www.tribunalepesaro.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ovvero dalla relazione peritale a firma dell'Arch. Diego Aigotti, depositata agli atti alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le indicazioni sulla conformità edilizia/urbanistica/catastale.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene immobile, anche in relazione al T.U. di cui al DPR 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, azioni, ragioni, servitù attive e passive.
- 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 risolta per alcun motivo; 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 per l'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 difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001).
- Ricorrendone i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA; ogni altro onere fiscale sarà a carico dell'aggiudicatario.
- I beni verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Ogni onere tributario e le spese dell'attività del Professionista che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 cpc solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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

Le offerte di acquisto, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita, secondo due alternative modalità, nel rispetto della disciplina della nuova asta telematica "SINCRONA MISTA":

##### **1) IN FORMA ORDINARIA ANALOGICA**

Se viene scelta dall'offerente la modalità in oggetto, l'offerta andrà presentata in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Andrea Giunta, sito in Pesaro (PU), Viale Vanzolini n. 4 (tel. 0721639215), nominato ausiliario del delegato; sulla busta dovrà essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita; al momento del deposito della busta verranno prese le generalità di chi personalmente presenta la busta, nonché la data e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento devono essere apposti sulla busta.

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

- a) indicazione dell'offerta sottoscritta dall'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm.re n. 183/2023" in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- b) le complete generalità dell'offerente (chiunque, escluso il debitore) allegando una fotocopia del documento d'identità (permesso di soggiorno in corso di validità se l'offerente è extracomunitario);
- c) il recapito telefonico;
- d) il codice fiscale e/o la partita i.v.a.;
- e) il regime patrimoniale, tenendo presente che,
- se in comunione dei beni occorre indicare le generalità e la copia di un documento d'identità del coniuge;
  - per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
  - non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
  - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche in udienza) certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità (non più di 10 giorni) dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, quest'ultima da allegare all'offerta;
- f) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- g) tempi (non oltre i 120 giorni previsti dalla Legge) e modalità di pagamento per il saldo del prezzo e delle spese;
- h) nella domanda dovrà essere indicato: "Es. Imm.re n. 183/2023", oltre ai dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**2) CON MODALITÀ TELEMATICHE collegandosi al sito <http://venditepubbliche.giustizia.it>**

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

Se viene scelta dall'offerente la modalità telematica occorre accedere al sito sopra indicato e, previa registrazione, presentare l'offerta telematicamente entro le ore 13:00 del giorno

precedente all'esperimento della vendita mediante l'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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate devono essere espressamente dichiarate irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Per la partecipazione 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, D.M. n. 32/2015 e devono accedere al Portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale Utente" disponibile sul Portale stesso.

#### Contenuti dell'offerta

L'offerta dovrà contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015 e riportare, pertanto, i contenuti e gli allegati richiesti anche nella modalità cartacea sopra indicati dalla lettera b) alla lettera h), oltre a tutte le informazioni che sono necessarie per la compilazione del modulo web ministeriale.

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

### Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a "Tribunale di Pesaro Es. Imm.re n. 183/2023" acceso presso BCC – BANCA DI PESARO contraddistinto dal seguente iban: **IT85C088261330800000117827.**

La causale del bonifico dovrà essere: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto nonché un nome di fantasia (non dovrà pertanto riportare le generalità dell'offerente).

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

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.

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

### 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 numero 848780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\*\*\* \*\*

Modalità di gara ed altre informazioni:

- quale gestore delle vendite telematiche viene incaricata la società Astalegale.net;

- ricorrendone i presupposti la vendita è soggetta ad I.v.a., a tal riguardo è possibile richiedere informazioni al professionista delegato;
- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato (e degli eventuali offerenti “analogici”) e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate mediante busta cartacea; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala. Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in modalità analogica dovrà recarsi presso lo studio del Professionista Delegato per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, collegandosi al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all’offerente anche se assente;
- ai sensi dell’art. 572 c.p.c. se l’offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz’altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.;
- in caso di più offerte valide, anche in presenza di un’offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell’offerta più alta, con offerta in aumento non inferiore a:  
€ 4.000,00 per il Lotto 3; € 1.000,00 per il Lotto 4; € 2.000,00 per il Lotto 5.
- i beni verranno aggiudicati definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- i rilanci dovranno pervenire entro 1 (uno) minuto dall’inizio della gara o dall’offerta precedente. Trascorso 1 minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra valida l’immobile viene aggiudicato;
- Astalegale.net allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili agli altri

- partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
- Astalegale.net assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
  - i dati contenuti nelle offerte formulate in modalità analogica, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita, saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
  - se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore 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 (prezzo base), non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
  - ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
  - tutte le attività inerenti alla vendita saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio dell'Avv. Andrea Giunta, sito in Pesaro, Viale G. Vanzolini n. 4 e ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati all'ausiliario nominato dal delegato, Avv. Andrea Giunta (tel. 0721639215 – email: avv.giunta@libero.it);
  - con ordinanza del G.E. del 12.01.2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Avv. Avv. Alexandra Tamburini. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare il predetto Custode tramite pec: alexandratamburini@pec.ordineavvocatipesaro.it o al numero 072130835;
  - l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto della procedura, che verrà indicato dal professionista delegato, il residuo prezzo e l'importo delle



spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario), dedotta la cauzione già versata; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; in caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

- qualora l'aggiudicatario, 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge (pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche - PVP - che ha sostituito l'affissione sull'Albo del Tribunale) si procederà alla pubblicazione per estratto su un quotidiano locale e sul periodico "Newspaper Aste".

L'intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all'incanto, nonché la perizia dell'esperto stimatore, potranno essere acquisiti sul sito internet [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) oltre che su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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

Pesaro, 11 dicembre 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Paola Casula