

TRIBUNALE DI PESARO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare n. 105/2025 R.G.E. – G.E. Dott. Lorenzo Pini

L'Avv. Federica Maria Panicali, con studio in Pesaro (PU), Via G. Passeri n. 159, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 105/2025 R.G.E., con ordinanza del 16.04.2026, emessa dal Giudice dell'esecuzione dell'intestato Tribunale ex art. 591 bis c.p.c.

COMUNICA

che il **giorno 30 settembre 2026 alle ore 9:30**, in Pesaro (PU), Viale G. Vanzolini n. 4 presso lo studio dell'Avv. Andrea Giunta, nominato 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 29 settembre 2026, e, in caso di regolarità delle offerte, alla vendita senza incanto relativamente ai seguenti immobili:

LOTTO 1:

piena ed intera proprietà di terreno agricolo, situato in una zona prettamente agricola, a metà strada tra il paese di Orciano e quello di Barchi, a poca distanza da viale Kennedy (strada provinciale orcianese), in corrispondenza del sacrario della Madonna del soldato. Le particelle sono tutte confinanti tra loro e formano un appezzamento attualmente incolto, di forma pressoché rettangolare e in leggero declivio.

Il terreno è identificato al catasto terreni di Terre Roveresche, Sezione Barchi, al foglio 13:

-particella 13, porzione AA, qualità/classe seminativo 02, superficie 500, R.A. € 1,94, R.D. € 2,97;

-particella 13, porzione AB, qualità/classe canneto 02, superficie 153, € 0,20, R.D. € 0,51;

-particella 15, qualità/classe seminativo 02, superficie 5044, R.A. € 19,54, R.D. € 29,96;

-particella 16, qualità/classe pascolo 02, superficie 5585, R.A. € 1,15, R.D. € 1,73;

-particella 17, porzione AA, qualità/classe seminativo 02, superficie 300, R.A. € 1,16, R.D. € 1,78;

-particella 17, porzione AB, qualità/classe canneto 02, superficie 54, R.A. € 0,07, R.D. € 0,18;

-particella 18, qualità/classe seminativo 03, superficie 7175, R.A. € 24,09, R.D. € 29,64;

-particella 195, qualità/classe seminativo arbor 04, superficie 4514, R.A. € 12,82, R.D. € 12,82;

-particella 198, porzione AA, qualità/classe prato 01, superficie 500, R.A. € 0,28, R.D. € 0,65;

-particella 198, porzione AB, qualità/classe incolt prod U, superficie 1140, R.A. € 0,06, R.D. € 0,12;

-particella 200, qualità/classe seminativo 03, superficie 45779, R.A. € 153,68, R.D. € 189,14;

-particella 204, qualità/classe seminativo 03, superficie 10, reddito agrario € 0,03, R.D. € 0,04;

Prezzo base: € 141.170,00

Prezzo inferiore di un quarto: € 105.877,50

Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.500,00

Per quanto riguarda la descrizione del lotto si rimanda alla relazione peritale a firma dell'Ing. Roberto Bertuccioli datata 26.02.2026. La destinazione urbanistica dei terreni come sopra indicata è risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, rilasciato dal Comune di Terre Roveresche del 28.01.2026 ed allegato alla predetta perizia.

L'elaborato peritale - 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 sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

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 testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 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 Avv. Federica Maria Panicali, sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento devono essere apposti 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.

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

- a) L'offerta sottoscritta dall'offerente con indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto e un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm.re n. 105/2025" in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- b) le complete generalità dell'offerente (chiunque, escluso il debitore), compresa la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale -in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria- 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. 105/2025", oltre al riferimento al lotto cui si riferisce l'offerta;

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

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, 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.

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.

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 prezzo offerto non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a "**Tribunale di Pesaro Es. Imm.re n. 105/2025**" acceso presso **BCC – BANCA DI PESARO contraddistinto dal seguente Iban: IT78O0882613303000000121492.**

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.

*** **

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 dell'Avv. Andrea Giunta, ausiliario 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;
- in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente;
- ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con offerta in aumento non inferiore ad € 2.500,00 per il Lotto 1;
- 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 dall'Avv. Andrea Giunta, quale ausiliario del professionista delegato presso il proprio studio, sito in Pesaro, Viale G. Vanzolini n. 4 (tel. 0721639215 - email avv.giunta@libero.it);
- con provvedimento del G.E. del 17.12.2025 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.). Tutti gli interessati all'acquisto potranno prenotare le visite tramite il portale delle vendite pubbliche e contattare il predetto Custode tramite: telefono ai numeri 0731.60914 - 605180 - 605542; pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it; mail: custodiepesaro@ivgmarche.it; sito internet: www.ivgmarche.it;
- l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, 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 all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), dedotta la cauzione già versata; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; in caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 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-Versione Digitale", e sul periodico di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

“Aste Giudiziarie” - Edizione nazionale in versione digitale, nonché su portali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it.

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.astegiudiziarie.it oltre che su www.astalegale.net.

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

Pesaro, 8 giugno 2026

Il delegato alla vendita

Avv. Federica Maria Panicali