

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2024

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Lucio Lucchino, con studio secondario sito in Fano, Via Roma 115/E, Tel 3290950336 – e-mail l.lucchino.studio@gmail.com – Pec: studio.lucchino@legal.email.it (C.F. LCCLCU68L03A773I), delegato alla operazione di vendita ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pesaro del 23/06/2025

AVVISA CHE

il giorno **17 settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 11:00** presso il suindicato studio secondario in Fano, Via Roma n. 115/E, (c/o avv. Roberta Pettinato) si procederà alla **vendita senza incanto** della seguente consistenza immobiliare oggetto di pignoramento trascritto a Pesaro in data 04/05/2024, meglio descritto nella sottoindicata perizia di stima **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

LOTTO 2

Negozio sito a Pergola Via Antonio Gramsci 126, della superficie di 193,74 mq;

Trattasi di un immobile commerciale sito nel Borgo storico di Pegola, adibito attualmente alla vendita di pizza e prodotti similari, con accesso da Via Gramsci, oltre locale ad uso cucina, laboratorio, magazzino e servizi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 602 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, rendita 976,10 euro, superficie catastale 90,00 mq.;

Immobile risulta occupato con contratto di affitto.

Lotto 2: prezzo a base d'asta stabilito in euro € 58.000,00 (cinquantottomila/00);

LOTTO 3

Appartamento sito a Pergola Via Gramsci 42 della superficie di 312,70 mq.

Il presente lotto è composto da un immobile residenziale sito all'interno del borgo di Pergola.

Si sviluppa su tre piani fuori terra e un interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 298 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani rendita 653,132 euro, superficie catastale 312,70 mq.;

Immobile risulta occupato con contratto di affitto.

Lotto 3: prezzo a base d'asta stabilito in euro € 120.000,00 (centoventimila/00);

Offerta minima: non inferiore ad un quarto del già menzionato prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c.p.c. come meglio precisato in seguito.

Immobile risulta occupato.

Custode della procedura: avv. Giorgio Paolucci.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il tutto come meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nella predetta relazione di stima (completa di foto, documentazione e planimetrie) consultabile sul sito <http://www.tribunalepesaro.it> ed alla quale si fa espresso rinvio

Il bene verrà posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (urbanistici, adeguamento impianti condominiali ecc..) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;

- Ricorrendo nei presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva;

MODALITÀ DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita** (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) in forma tradizionale cartacea (si veda paragrafo A "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta"), oppure in via telematica (si veda paragrafo B "Modalità di presentazione dell'offerta telematica").

A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta

Le offerte di acquisto, **contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta**, dovranno essere presentate presso il suindicato studio secondario del professionista delegato in **Fano (PU), Via Roma n. 115/E**, entro le ore **13:00 (tredici)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 16 (sedici) settembre 2026 in busta chiusa, all'esterno della quale saranno indicati** ai sensi di legge esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona differente dall'offerente; il nome del delegato per le operazioni di vendita e la data fissata per la vendita.

Nessun'altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere posta sulla busta.

L'offerta fatta personalmente a mezzo di procuratore speciale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà essere in bollo da € 16,00 e dovrà contenere:

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e/o partita iva; e ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Pesaro; con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro e recapito telefonico,

b) stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile se, ai sensi della vigente disciplina, l'offerente è in regime di comunione legale dei beni con altro soggetto occorre indicare anche i dati di cui alla lettera a) di quest'ultimo.

c) In caso di offerta presentata:

c1) da procuratore legale, l'offerta deve essere sottoscritta dal procuratore, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita procura in forma notarile che legittima il procuratore legale;

c2) da persona con limitata capacità di agire (minore emancipato, inabilitato, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "assistente") l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal curatore o dall'amministratore di sostegno, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale (genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c4) in nome e per conto di società dovrà essere prodotto recente certificato in bollo rilasciato dalla competente C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona che sottoscrive l'offerta; laddove questi è legittimato in base a decisione di un organo dell'ente, occorre produrre altresì idonea documentazione dalla quale risulti tale decisione.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, fermo quanto previsto dall'art. 583 c. p. c.

L'offerta deve indicare:

- l'indicazione del numero della procedura esecutiva i dati identificativi della consistenza immobiliare

per la quale si intende partecipare;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore di oltre un quarto del suindicato prezzo stabilito a base d'asta (offerta minima), fermo quanto in seguito precisato; l'espressa richiesta ove ne ricorrano le condizioni, di tassazione calcolata sul valore catastale rivalutato (cd. prezzo valore) e di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto della prima casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazioni); il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà, comunque, essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di eventuale aggiudicazione; e l'eventuale volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c. p. c.

La ripetuta offerta deve contenere l'espressa dichiarazione “di essere edotto, per averne preso visione, sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima redatta dall’esperto, e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione (attestazione di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”.

L'offerta deve essere depositata come sopra, unitamente: a) fotocopia di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e di eventuali rappresentanti); e b) ad assegno circolare non trasferibile all'ordine di **“PROCEDURA Esecutiva N. 73/2024 R.G.”** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, pure inseriti nella busta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il suindicato termine; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c. l'offerta è irrevocabile.

B) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale “Offerta telematica” accessibile tramite l'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 in un apposito indirizzo di posta elettronica 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. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta telematica” è disponibile il **“Manuale utente”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, quindi entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) quindi **entro il giorno 16 settembre 2026.**

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 sono 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 dal portale 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.

Versamento della cauzione: ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto oltre ad € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI PESARO ESECUZIONE N. 73/2024, le cui coordinate sono: IBAN IT86S0851924303000000711606.**

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta, a coloro che non siano aggiudicatari pertanto, deve essere indicato IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

- L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita (**16 settembre 2026.**). **Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.**

- L'offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, all'udienza di vendita, procederà, previa apertura delle buste cartacee e dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed a svolgere l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, inoltre provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

Le buste saranno aperte il giorno 17 settembre 2026, alle ore 11:00 in Fano (PU), presso lo studio del delegato dott. Lucio Lucchino, (c/o avv. Roberta Pettinato) sito in Fano Via Roma n. 115/E;

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita e la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad un altro offerente, anche se assente all'udienza.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso;

le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

- Ai sensi dell'art. 572 c. p. c. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta; nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al suindicato prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerta deve essere accolta qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.;

- Nel caso in cui vi fossero più offerte il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con prezzo base pari a quello dell'offerta più alta

depositata e con offerte in aumento minimi pari ad euro **€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per il lotto 3, € 1.300,00 (milletrecento/00) per il lotto 2** la gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati).

- Il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

Giusto il disposto dell'art. 573 comma 3 c. p. c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, **dei modi e dei tempi di pagamento** nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il tutto fermo comunque quanto previsto dal comma 3 del citato art. 573, c. p.c. per il caso di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti a norma dell'art. 586, primo comma c.p.c.; le spese per la cancellazione delle suddette iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

- 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, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già depositata, entro il termine **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, al professionista delegato, mediante modalità da comunicarsi, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario considerato inadempiente, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta **nello stato di fatto e diritto in cui essa si trova** con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive, eventuali diritti ed oneri condominiali.

La vendita è **a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venuta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali pratiche urbanistiche suggerite dal perito e di cui sopra. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

FORMALITA' E VINCOLI

Sulla consistenza immobiliare oggetto della vendita gravano le seguenti formalità iscritte presso la conservatoria dei registri immobiliari di Urbino:

IPOTECA Volontaria, n. 3219 stipulata il 29/09/2010 Trib. Pesaro ai n.n. repertorio 33973/13764 iscritta 11/10/2010;

IPOTECA Volontaria n. 2117 del 14/11/2012 ai n.n. di repertorio rep. 114807/28110 del 27/11/2012;

PIGNORAMENTO, trascritto il 04/05/2024 repertorio 953.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Pubblicità:

Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge, (affissione nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario) si procederà alla pubblicazione su un quotidiano locale e sul periodico "newspaper aste".

L'intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all'incanto, potrà essere acquisito sul sito internet www.tribunalepesaro.it oltre che su www.astalegale.net, www.spazioaste.it e www.asteimmobili.it.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia (modifiche del c.p.c. Riguardanti le procedure esecutive immobiliari, in vigore dal 1° marzo 2006).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato sito in Fano (PU) in Via Roma 115/E, tel. 3290950336– e-mail: studio.lucchino@legal.email.it e dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro.

Fano, li 03/07/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Lucio Lucchino