Avv. Riccarda Grandoni
61032 Fano (PU) – Via Matteo Nuti n. 3
Tel 0721-849211
e-mail: avvriccardagrandoni@gmail.com
pec: riccardagrandoni@pec.ordineavvocatipesaro.it

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 197-2024 RE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Riccarda Grandoni, delegata al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza ex art. 591 bis cpc, del 15/05/2025;

COMUNICA

che il giorno **7 ottobre 2026**, alle **ore 9,45** in Fano, Via Giotto n. 8/A (Studio Avv. Filippo Ferri), procederà alla valutazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 cpc, che dovranno pervenire in modalità tradizionale cartacea o telematica ai sensi degli art. 12,13,22 DM 32/2015 attraverso la piattaforma del gestore la vendita telematica "astalegale.net", **entro e non oltre le ore 13,00 del 6 ottobre 2026** e, in caso di regolarità delle stesse, procederà alla vendita senza incanto relativamente al seguente immobile:

ORE 9,45 LOTTO UNICO: 100/100 proprietà di **Zona Edificabile previa lottizzazione e planivol.** a VALLEFOGLIA via Serra, frazione Trebbio di Sant'Angelo in Lizzola, della superficie commerciale di **975,00 mq,** censita al catasto Terreni del Comune di Vallefoglia, Sez. urbana B, al F. 12, Part. 812, classe semin/arbor classe 1, mq 419, ra € 1,95, rd € 2,60 e F 12, Part 846, classe uliveto classe 1, mq 556, ra € 1,44, rd € 1,58.

PREZZO BASE **€ 45.000,00**;

OFFERTA MINIMA **€ 33.750,00**

Rilancio minimo in caso di gara **€ 1.000,00**

Dalla relazione peritale datata 23 aprile 2025 a firma Geom. Luca Piccioli, risulta che il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un terreno in forte declivio e senza sbocco diretto sulla pubblica via, composto da due mappali di complessivi mq 975,00 di forma trapezoidale attualmente coperto da arbusti e vegetazione spontanea.

Dal CDU risulta la seguente destinazione: **ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5. delle NTA) - COMPARTO SR2**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella "A" - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E (Allegato A delle presenti N.T.A.)
- Il disposto di cui all'art. 6.7.5. delle NTA del P.R.G. vigente e la Tabella Normativa "A" Specifiche Tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E. - stabiliscono per la zona i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- **Superficie territoriale St = 14.840 mq, Superficie Utile Lorda: SUL = 4.007 mq di** cui: **SA= 1.322 mq; Indice di copertura: 0,25, Altezza massima edifici: H max= 9,50 mt, Distacco tra gli edifici: Df= 10,00 mt, Distanza dai confini: Dc= 5,00 mt, Distanza dalle strade: Ds = 5,00 mt, Numero massimo piani utili fuori terra: N = 2**
- Sono contemplati i seguenti Usi, con le limitazioni di seguito riportate: UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UR7, UR8, UR10, US1, US2, US3, US4, US6, US7, per i quali si fa riferimento alle definizioni di cui al Cap. 5 delle NTA allegate al PRG.

RESCRIZIONE Nº 28:

a) a) Data la presenza di accumuli detritici con spessori rilevanti, sono ammessi solo interventi edificatori che non alterino in modo significativo l'attuale profilo morfologico del versante, limitando pertanto opere di sbancamento e riporto.

VINCOLI E TUTELE

Sez. B Foglio 12 Mappale 812

ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5 delle NTA) - **COMPARTO SR2 -** superficie interessata circa il **70,51%;** Zone "F1" per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1. delle NTA) **-** superficie interessata circa il **29,49%**

Sez. B Fg 12 Map. 846

ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5 delle NTA) **- COMPARTO SR2 -** superficie interessata circa il **67,01%;** Zone "F1" per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1. delle NTA) **-** superficie interessata circa il **32,99%**
VINCOLI: -Vincoli Speciali: Aree sottoposte a vincolo cimiteriale **-** superficie interessata circa il **4,24%**
PRESCRIZIONI GENERALI
È dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 64/74 e s.m.i., nonché al D.M. 16.01.1996 e s.m.i..
L'immobile risulta libero.
Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali.
Tutte le attività di cui agli art. 571 e seguenti cpc, delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis cpc, verranno svolte presso lo Studio dell'Avv. Filippo Ferri in Fano, Via Giotto n. 8/A.
Ulteriori informazioni potranno essere reperite nella relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, reperibile sui siti internet www.tribunale.giustizia.pesaro.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.it, all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura

CUSTODIA DEL BENE

Custode giudiziario del bene è L'Avv. Tomaso Manzoni (tel 0721-64126) e-mail: t.manzoni@studiolegaleportarimini.it; le visite dovranno essere richieste tramite il portale: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it
Il Custode Giudiziario provvederà alla liberazione del bene ai sensi dell'art. 560 cpc, solo in presenza di apposita istanza dell'aggiudicatario da inoltrare al delegato alla vendita non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
In caso di difformità urbanistico-edilizie l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 comma I° L. 47/1985 (come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/2001), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento;
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico della stessa.
Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali relativi alla vendita nonché il 50% del compenso spettante al delegato alla vendita per la fase relativa alla redazione, registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento; tali spese verranno tempestivamente comunicate dal delegato all'aggiudicatario prima della scadenza del termine per il saldo prezzo. L'aggiudicatario con il saldo prezzo dovrà altresì versare le somme necessaria per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gli verranno restituite al momento dell'approvazione del piano di riparto e, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la dichiarazione ai fini dell'antiriciclaggio.
Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali derivanti dalla vendita e delle competenze poste a suo carico; in caso di mancato integrale versamento delle somme sopra indicate gli importi versati saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.
La liberazione dell'immobile, in assenza di titolo opponibile, sarà curata dal custode giudiziario salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE CARTACEE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Filippo Ferri in Fano Via Giotto n. 8/A, pena l'inammissibilità, entro le ore 13,00 del 6 ottobre 2026 previo appuntamento telefonico (cell. 349-2863465)
Nella busta contenente la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00, deve essere indicato il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta pena l'invalidità della stessa.
In caso di più lotti posti in vendita dovrà essere depositata una busta per ciascun lotto.
La domanda di partecipazione deve contenere:
- il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile che non può essere diverso da colui che sottoscrive la domanda, che dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita per poter partecipare all'eventuale gara al rialzo. Se coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per la vendita e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc; se l'offerente è incapace (minore, interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegati visura camerale aggiornata (3 mesi), fotocopia del documento di identità del titolare, copia del certificato di attribuzione della P. IVA e del codice fiscale;
- se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto non inferiore di ¼ rispetto al prezzo base;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile:
- il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato e della documentazione antiriciclaggio prevista dal dlgs 231/2007 che dovrà essere consegnata contestualmente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del codice fiscale e documento di identità valido dell'offerente e del coniuge se in comunione legale, se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità o altra documentazione che attesti la richiesta di rinnovo;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Pesaro, n. 197-2024 RE Immob"** per un importo, pena l'inammissibilità, pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.
- l'offerta, ai sensi dell'art. 574 II comma, potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto telematiche dovranno pervenire, pena l'inammissibilità, entro le ore 13,00 del giorno 6 ottobre 2026 e dovranno pervenire mediante invio all'indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando il modulo precompilato presente sul portale http://venditepubbliche.giustiziacert.it o tramite la funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale www.spazioaste.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.
Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima offerta le successive verranno dichiarate inammissibili.
L'offerta telematica deve contenere i dati di cui all'art. 12 DM 32/2015.
Chi intende partecipare ad una gara telematica deve essere in possesso di una pec, accedere al portale del gestore della gara telematica e procedere come indicato nel manuale utente.
La domanda di partecipazione telematica deve contenere:
- il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile che non può essere diverso da colui che sottoscrive la domanda. Se coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che sia allegata alla domanda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc; se l'offerente è incapace (minore, interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto che ne abbia la rappresentanza ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità o altra documentazione che attesti la richiesta di rinnovo;
- se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata una visura camerale aggiornata;
- se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante, visura camerale aggiornata (ultimi 3 mesi) e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata, il relativo prezzo offerto non inferiore al prezzo minimo indicato nel bando e l'indicazione dell'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile:
- il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle competenze del delegato e la consegna della dichiarazione antiriciclaggio prevista ex dlgs 231/2007;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del bonifico bancario e del numero di CRO attestante l'avvenuto versamento della cauzione pari, pena l'inammissibilità, almeno al 10% del prezzo offerto da versarsi sul C/C Banca di Credito Cooperativo di Fano, intestato alla procedura esecutiva ed avente il seguente **IBAN IT15A0851924308000000711435**, indicando come causale il numero della procedura, la data fissata per la vendita ed il numero del lotto; unitamente alla cauzione dovrà essere versata, digitalmente, la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta.
- l'offerta potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc;
Assistenza
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta presentata è irrevocabile e non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.
Le offerte depositate in modalità cartacea verranno aperte dal delegato in presenza degli offerenti ed inserite, a cura del delegato, nella piattaforma telematica al fine di consentire agli offerenti in modalità telematica di venire a conoscenza delle altre offerte presentate.
La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene che abbia depositato la busta nella modalità tradizionale è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà comunque in favore del medesimo.
L'offerente con modalità analogica può anche farsi rappresentare in gara da un avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.
Le offerte depositate in modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti, i quali dovranno collegarsi alla piattaforma entro l'orario fissato per l'esame delle offerte.
Si precisa che il gestore della gara telematica (Astalegale.net), almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo pec indicato dall'offerente nella busta telematica un invito a connettersi al portale.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

In caso di unica offerta

- in qualsiasi esperimento di vendita l'unica offerta depositata, se pari o superiore al prezzo base, sarà senz'altro sempre accolta;
- nel corso della prima vendita, in caso di unica inferiore nei limiti di ¼ al prezzo base, anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a nuova vendita alle stesse condizioni ove il delegato, in presenza di specifiche circostanze, ritenga di potere conseguire un prezzo maggiore; in mancanza di dette circostanze e nel caso in cui un creditore abbia proposto istanza di assegnazione almeno pari al prezzo base, il bene verrà a questi assegnato;
- in mancanza di istanze di assegnazione e delle circostanze di cui sopra, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;
- nelle vendite successive, in caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti di legge, qualora un creditore abbia depositato istanza di assegnazione, pari almeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra tutti gli offerenti, ivi compresi coloro che abbiano presentato una offerta ridotta non oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, la cui base d'asta sarà l'offerta più alta; l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente;
ciascun offerente avrà un minuto per effettuare il rilancio, decorrente dall'offerta precedente.
In caso di mancanza di adesioni alla gara il bene verrà aggiudicato a colui che ha depositato l'offerta più vantaggiosa e, in caso di parità di prezzo, all'offerta che prevede un termine più breve per il saldo ovvero, in subordine, quella la cui cauzione sia più alta. Ad ulteriore parità verrà preferita l'offerta depositata per prima.
Quando all'esito della gara o, in mancanza di gara, all'esito della comparazione delle offerte l'offerta più alta o quella migliore saranno pari al prezzo base il bene verrà aggiudicato.
Nel caso in cui a seguito della gara non si raggiunga il prezzo base ovvero, in caso di non adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte nessuna sia pari al prezzo base, il bene, ove siano state presentate istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c; in mancanza verrà aggiudicato al miglior offerente.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dalla data di

aggiudicazione, o in quello minore indicato, mediante versamento sul c/c della procedura; dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo e, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la documentazione antiriciclaggio prevista dal dlgs 231/2007 art 22.
In caso di mancato versamento del fondo spese le somme versate verranno imputate prima al fondo spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.
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 perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.
In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.
In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art 579 comma III cpc, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato alla vendita le generalità del soggetto cui intestare l'immobile entro i 3 giorni successivi alla vendita.

PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:
Inserimento su rete Internet nei portali www.tribunale.pesaro.giustizia.it www.astalegale.net www.spazioaste.it
Inserimento di breve estratto su quotidiano locale o periodico;
Pubblicazione di beve estratto sul giornalino "Newspaper";
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge
Fano 26 giugno 2026

Avv. Riccarda Grandoni