

Avv. Francesco Argento

Via Mameli n. 72/C 61121 Pesaro (PU)

Tel 0721-21861 Fax 0721- 268718

e-mail: argento@asflegal.com

TRIBUNALE DI PESARO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 203-2019 RE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Francesco Argento (PEC: avv.francescoargento@pec.giuffre.it) con Studio in Pesaro (PU), Via Mameli n. 72/C, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza ex art. 591 bis cpc, del 01.04.2021;

COMUNICA

che **il giorno 29 ottobre 2025** alle ore 10,00 in Fano, Via Giotto n. 8/A (Studio Avv. Filippo Ferri), procederà alla valutazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate, **che dovranno pervenire in modalità tradizionale cartacea o telematica** ai sensi degli art. 12,13,22 DM 32/2015, **entro e non oltre le ore 13,00 del 28.10.2025** e, in caso di regolarità delle stesse, procederà alla vendita senza incanto relativamente ai seguenti immobili:

Ore 10,00 LOTTO I: 100% proprietà di appartamento sito in Comune di Montelabbate (PU), Via Pantanelli n. 136, distinto al Catasto fabbricati al F 5, Part. 105, Sub. 13, Cat A/3, classe 2, RC € 619,75;

Prezzo base € 120.000,00

Prezzo minimo € 90.000,00

Rilancio € 2.000,00

Dalla relazione di stima a firma Arch. Maurizio Castelvetro del 1 marzo 2021 risulta quanto segue:

il lotto I è costituito da un appartamento posto al piano primo e sottotetto, composta da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, tre terrazzi oltre alla parte sottotetto; Il CTU ha riscontrato delle difformità meglio evidenziate in perizia (cfr pag. 13, pag. 19,20,21,22).

Il fabbricato nel quale si trovano gli immobili è stato edificato sulla base dei della Concessione edilizia n. 89/1969 Prot. 1466 e dei seguenti titoli: pratica edilizia n. 420/1975 Prot. 1564; pratica edilizia n. 421/1975 Prot. 1563; pratica edilizia n. 1026/1979 Prot. 569; pratica edilizia n. 1134/1980 Prot. 519; pratica edilizia n. 1375/1980 Prot. 2140; pratica edilizia n. 35/2009 Prot. 2815; pratica edilizia n. 151/2009 Prot. 12306; Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, e domande giudiziali diverse dalla trascrizione del pignoramento per cui si procede.

Tutti i beni risultano occupati o utilizzati dal proprietario.

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 la società Istituto Vendite Giudiziarie (tel 0731-60914 – 0731-605180 – 0731-605542 e-mail: info@ivgmarche.it; pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it); le visite dovranno essere richieste tramite il portale: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; il custode giudiziario provvederà alla liberazione dei beni dietro istanza di liberazione inviata al delegato alla vendita al momento del saldo del prezzo. .

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 1° 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.

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.

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, entro le ore 13,00 del 28 ottobre 2025 previo appuntamento telefonico (cell. 349-2863465)

La busta deve contenere l'indicazione del 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 domanda per ciascun lotto.

Nella domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 reperibile sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it nella sezione "modulistica" dovranno essere indicati:

- il soggetto cui andrà intestato l'immobile che non può essere diverso da colui che sottoscrive la domanda e pertanto:

- Se l'offerente è una persona fisica il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla 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 l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc (alla domanda dovranno essere allegati copia del codice fiscale e documento di identità valido dell'offerente e del coniuge in comunione legale); se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; 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, previa 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, 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;
- indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto non inferiore in misura superiore ad ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- 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;
- l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Pesaro Es Imm n. 203/2019**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- l'offerta potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc tramite un avvocato;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto telematiche dovranno pervenire entro le ore 13,00 del giorno 28 ottobre 2025 e dovranno essere redatte mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"**, accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del 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 ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, 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.

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.

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.

- Se l'offerente è una persona fisica il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla 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 l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc (alla domanda dovranno essere allegati copia del codice fiscale e documento di identità valido dell'offerente e del coniuge in comunione legale); se l'offerente è cittadino extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; 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, previa 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, 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;
- indicazione del bene o del lotto per il quale l'offerta viene presentata ed il relativo prezzo offerto non inferiore in misura superiore ad ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- 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;
- l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'offerta potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc tramite un avvocato;

Il soggetto che presenta l'offerta telematica deve essere in possesso di una casella pec.

Nell'offerta devono essere anche indicati i dati del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha provveduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché il codice IBAN dell'offerente per la restituzione della medesima in caso di mancata aggiudicazione; copia della contabile di versamento della cauzione dovrà essere allegata all'offerta telematica.

Saranno dichiarate inammissibili e quindi non accettate le offerte telematiche trasmesse o pervenute dopo il termine fissato per la presentazione e quelle la cui cauzione risulterà accreditata

oltre il suddetto termine (a tal fine si consiglia di effettuare il bonifico con almeno 5 giorni lavorativi di anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione dell'offerta)

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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

La cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto sul c/c **BCC PESARO** intestato alla procedura esecutiva avente il seguente codice **IBAN IT 17 V088 2613 3060 0000 0111 401**, indicando come causale il numero della procedura, la data fissata per l'esame dell'offerta, il numero del lotto per cui si presenta l'offerta nonché un nome di fantasia; unitamente alla cauzione dovrà essere versata, digitalmente, la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Al termine della gara i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

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 in suo favore anche se assente alla vendita.

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 $\frac{1}{4}$ 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 verrà aggiudicato all'unico offerente;

- nelle vendite successive, in caso di offerto 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 1/4 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 alta 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 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.

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 breve estratto sul giornalino "Newspaper";

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Pesaro 17 luglio 2025

Avv. Francesco Argento