

**TRIBUNALE DI PESARO
EREDITA' GIACENTE N. 3094/2021 V.G.**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Laura Radicchi del Foro di Pesaro, pec: lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it, professionista incaricato dal Curatore dell'eredità giacente Avv. Cristina Lamacchia, con provvedimento del 13/12/2023,

AVVISA

che il **16 DICEMBRE 2025 alle ore 16,00** procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma Geom. Maurizio Glorioso del 29/01/2025, alla quale si fa esplicito rinvio:

LOTTO UNICO: 100/100 intera proprietà di **abitazione** su due piani fuori terra e vano ripostiglio, entrambi posti all'interno di una corte comune, sito in Paullo (MI), Vicolo Castello n. 10, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 7, mappale 480 sub. 2, Cat. A/6, classe 2, vani 2, sup. catastale 63 mq, RC 76,44 e Foglio 7 mappale 1038, Cat. C/6, classe 4, consistenza 6 mq, sup. catastale 7 mq, RC € 22,31.

Prezzo base € 45.050,00

Rilancio € 1.300,00

L'immobile è stato edificato ante 1940 ed è stato oggetto di interventi manutentori nel 1974, per la formazione di un bagno e piccole opere di facciata al primo piano, e successivamente nel 1994, per intervento di manutenzione ordinaria sulla facciata prospiciente la corte comune.

L'UI, di circa mq 57 commerciale lorda, è composto da un fabbricato autonomo cielo/terra; al piano terra, vi è il soggiorno con accesso diretto alla corte comune, angolo cottura, scala per accedere al secondo piano dove si trova la camera da letto ed il bagno.

L'UI necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come meglio evidenziato in perizia a pag. 5.

Il vano ripostiglio, di circa mq 7 di superficie lorda commerciale, è stato edificato ante 2002 e, in data 05/09/2002, è stata rilasciata concessione in sanatoria; trattasi di piccolo ripostiglio, destinato a ricovero di bici e motocicli.

Situazione urbanistica: la porzione ad uso residenziale è stata oggetto di Pratica Edilizia n. 1556 del 18/12/1974, Pratica Edilizia n.28 del 11/02/1994; non è stato possibile reperire i titoli originari perchè l'immobile è stato edificato prima del 23/12/1939. Il deposito è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/C003 del 05/09/2022, DIA prot. 12241 del 27/09/2004, DIA prot. 8391 del 22/12/2005.

L'immobile risulta difforme catastalmente dalla rappresentazione grafiche della planimetria catastale del 1939, antecedente alle modifiche del 1974. Risulta errata l'identificazione del numero civico indicato nel n. 10 anziché al n. 32. Il deposito risulta conforme. I costi di regolarizzazione sono quantificati in € 2.840,00. Si fa espresso rinvio alla perizia a pag. 7, 8 e 9.

Per richiedere copia della perizia e degli allegati, inviare una mail a: studiolegale@radicchiamadoristp.com indicando nell'oggetto "Tribunale di Pesaro n. 3094/21 VG".

Si avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

L'immobile è libero. **Per le visite, contattare l'Avv. Cristina Lamacchia ai seguenti recapiti: tel. 0721 800396, cell. 3382661188, e-mail: avveristinalamacchia@gmail.com** per concordare data e modalità di accesso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), 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 e/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, le 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 del bene.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 sul 06/06/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le **ore 13,00 del 15/12/2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Il professionista incaricato alle vendite non è responsabile del mal funzionamento del portale né del buon esito della procedura.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di invalidità, i seguenti dati e documenti:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Documento di identità e codice fiscale in corso di validità (da allegare)
- se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- 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 e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
- Per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.

- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio digitale indicando indirizzo di posta elettronica certificata;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32/2015;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile (da allegare);
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120) non soggetto a sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (da allegare).

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura (Trib. Pesaro Eredità Giacente Buratti Livia n. 3094/21 V.G.), i cui dati sono di seguito riportati: BCC Fano, codice IBAN; IT75 A085 1924 3050 0000 0708 856 causale: n. 3094/21 V.G., data vendita, numero lotto, nonché un "nick name o nome di fantasia".

Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'hash (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà

inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 16/12/2025 al 23/12/2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

ADEMPIMENTI CONSEQUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: BCC Fano, cod. IBAN: IT75 A085 1924 3050 0000 0708 856. L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite o al suo ausiliario il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'ausiliario Avv. Laura Radicchi, quantificato nella misura del 2,5% calcolato sul prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge, il costo e l'onorario del Notaio necessario per il trasferimento dell'immobile. La procedura indica quale Professionista per il trasferimento il Notaio Camilla Rivani Farolfi con Studio in Paullo salvo diversa scelta dell'aggiudicatario da comunicare al delegato entro il termine di versamento del saldo prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura, previa sottoscrizione di apposito preventivo redatto a seguito di aggiudicazione e su esplicita richiesta dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

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

Pesaro 06/10/2025

Il professionista delegato alle vendite
Avv. Laura Radicchi