

**NOTAIO CRISTINA LORENZONI**

STUDIO ASSOCIATO NOTAI DIONIGI – LORENZONI - GIACCHI

(61121) PESARO (PU) – Viale C. Battisti, 145 - Tel: 0721.30113

(61048) SANT'ANGELO IN VADO (PU) – Via Pratello S. Maria, 21 - Tel: 0722.88317

(61011) GABICCE MARE (PU) – Viale della Vittoria, 53 - Tel: 0541.1787408

**TRIBUNALE DI PESARO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.37-159/2024 R.G.E.**

Il Notaio Cristina Lorenzoni, con studio in Pesaro, Viale Cesare Battisti n.145, Delegato al compimento delle operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.37-159/2024 R.G.E., giusta Ordinanza di conferimento incarico del 19.06.2025,

COMUNICA

che il giorno **11 giugno 2026**, alle **ore 17.00**, presso il suo Studio in Pesaro, Viale Cesare Battisti n.145, procederà alla valutazione delle offerte in busta chiusa, presentate secondo le modalità sotto riportate, delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO 1; quota 1/1 piena proprietà:**

villetta a schiera su due piani, posta sul lato destro di un edificio costituito da due abitazioni in Comune di Terre Roveresche (PU), frazione Orciano, Via Arnaldo Merlini n.13. Al piano primo si trovano i locali ad uso abitativo costituiti da due camere, un bagno, un soggiorno, una cucina, un ingresso, un balcone ed ampio terrazzo esterno; il piano terra, costituito da locali accessori, è composto da quattro vani ad uso cantina/ricovero attrezzi, di cui un bagno; completa la proprietà uno scoperto esclusivo sul fronte e sul retro del fabbricato.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **Terre Roveresche (PU)**, sezione **Orciano**, al **Foglio 22, Part.1555**, cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, rendita Euro 482,89, superficie totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 166 mq, con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato che sono tali per legge, destinazione e/o titolo, ed in particolare con la comproprietà del muro in comune con l'unità adiacente.

Prezzo base: **Euro 110.000,00**.

Si precisa che il prezzo base di vendita è stato decurtato degli oneri di sanatoria come quantificati in perizia, cui si rinvia.

Dalle relazioni peritali agli atti ed in particolare da quella a firma del Geom. Walter Cocon dell'11.11.2024 e relativi allegati, risulta s.e.o. quanto segue.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in forza di: Concessione Edilizia n.418/77 rilasciata il 19.05.1977; Concessione Edilizia n.418/77 bis rilasciata il 10.04.1978; agibilità rilasciata il 10.05.1979 con il Prot. n.9; Concessione Edilizia n.824/83 bis rilasciata il 15.03.1984; autorizzazione edilizia in sanatoria n.1064/87 rilasciata il 2.05.1988; denuncia di attività edilizia n.1791/06 - DIA presentata il 9.03.1996; Permesso di Costruire n.2673/07 - P.d.C. in sanatoria rilasciato il 24.09.2008; Condono Edilizio n.29 rilasciato l'11.04.2003; risultano presentate istanze con permesso/titolo non ancora rilasciati, per le quali si rimanda alla perizia e ad una attenta lettura della stessa; si precisa che il prezzo base di vendita è stato decurtato degli oneri di sanatoria come quantificati in perizia.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato. Precisa l'allegato della perizia agli atti, che sull'immobile insiste un contratto di affitto di fondo rustico (n.349 serie 3 del 27.04.2022), con scadenza al 10.11.2025; per ulteriori informazioni al riguardo contattare il Custode I.V.G. Marche ai recapiti in calce.

Sono rilevate lievi criticità catastali relative ad un diverso posizionamento dei tramezzi al piano primo e terra, regolarizzabili. Quanto alla corrispondenza dati catastali/atto l'immobile risulta conforme. In merito alla conformità urbanistica, sono rilevate alcune difformità ai piani terra e primo, sanabili, per la specificazione delle quali si rinvia alla perizia.

Lo stato manutentivo dell'immobile è definito normale; non sono visibili infiltrazioni ai vari livelli e gli impianti risultano essere conformi.

L'accesso all'unità avviene attraverso un passaggio pedonale e carrabile di proprietà altrui, che collega il fabbricato a Via Merlini.

Non sono evidenziate spese insolite.

**LOTTO 2; quota 1/1 piena proprietà:**

terreno sito in Comune di Terre Roveresche (PU), frazione Orciano, Via Arnaldo Merlini, adiacente la zona artigianale di Via Mattei, della superficie di complessivi 5.489 mq.

Il tutto è distinto al Catasto Terreni del Comune di Terre Roveresche (PU), sezione Orciano, al **Foglio 22**, come segue:

- **Part.638**, qual. seminativo, cl.4, sup. 320 mq, reddito dominicale Euro 1,07;
- **Part.639**, porzione **A**, qual. seminativo, cl.3, sup. 3.729 mq, reddito dominicale Euro 15,41;
- **Part.639**, porzione **B**, qual. vigneto, cl.2, sup. 1.440 mq, reddito dominicale Euro 11,90.

Prezzo base: **Euro 60.000,00.**

Si precisa che il prezzo base di vendita è stato decurtato delle spese di regolarizzazione delle difformità quantificate in perizia (sulla particella 639 risulta, nella planimetria del Catasto, un fabbricato, autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria dell'11.04.2003, Prot.3506, di fatto inesistente in quanto crollato/demolito, per cui occorre l'adeguamento delle mappe catastali). Consta il C.D.U. id.n.01240325417952 del Comune di Terre Roveresche del 5.11.2024.

Parte del terreno della particella 639 risulta essere edificabile.

Si rimanda per ogni specificazione ulteriore alla perizia e ad una attenta lettura della stessa.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato. Precisa la perizia agli atti che sugli immobili insiste un contratto di affitto di fondo rustico (n.349 serie 3 del 27.04.2022), con scadenza al 10.11.2025; per ulteriori informazioni al riguardo contattare il Custode I.V.G. Marche ai recapiti in calce.

Non sono rilevate criticità urbanistiche o catastali e vi è corrispondenza dei dati catastali/atto.

**LOTTO 3; quota 1/1 piena proprietà:**

lotto di terreno sito in Comune di Terre Roveresche (PU), frazione Orciano, costituito da più particelle contigue, in parte edificabile (1.179 mq); in parte qualità uliveto (1.903 mq); in parte qualità bosco (10.249 mq); in parte qualità seminativo (35.909 mq); in parte qualità pascolo (208 mq).

Il tutto è distinto al Catasto Terreni del Comune di Terre Roveresche (PU), sezione Orciano, al **Foglio 22**, come segue:

- **Part.174**, porzione **AA**, qual. seminativo, cl.1, sup. 7727 mq, reddito dominicale Euro 47,89;
- **Part.174**, porzione **AB**, qual. uliveto, cl.1, sup. 803 mq, reddito dominicale Euro 2,90;
- **Part.176**, porzione **AA**, qual. seminativo, cl.1, sup. 2173 mq, reddito dominicale Euro 13,47;
- **Part.176**, porzione **AB**, qual. bosco misto, cl.1, sup. 8795 mq, reddito dominicale Euro 9,08;
- **Part.177**, qual. seminativo, cl.4, sup. 3717 mq, reddito dominicale Euro 12,48;
- **Part.182**, porzione **AA**, qual. uliveto, sup. 1100 mq, reddito dominicale Euro 3,98;
- **Part.182**, porzione **AB**, qual. seminativo, cl.4, sup. 1860 mq, reddito dominicale Euro 6,24;
- **Part.197**, qual. seminativo, cl.4, sup. 5926 mq, reddito dominicale Euro 19,89;
- **Part.198**, qual. seminativo arborato, cl.5, sup. 9984 mq, reddito dominicale

Euro 23,20;

- **Part.636**, porzione **AA**, qual. uliveto, cl.1, sup. 200 mq, reddito dominicale Euro 0,72;

- **Part.636**, porzione **AB**, qual. fabbricato rurale, sup. 161 mq;

- **Part.637**, porzione **AA**, qual. seminativo, cl.1, sup. 86 mq, reddito dominicale Euro 0,53;

- **Part.637**, porzione **AB**, qual. bosco misto, cl.1, sup. 1454 mq, reddito dominicale Euro 1,50;

- **Part.640**, qual. seminativo arborato, sup. 64 mq, reddito dominicale Euro 0,15;

- **Part.1489**, porzione **AA**, qual. seminativo, cl.3, sup. 4978 mq, reddito dominicale Euro 20,57;

- **Part.1489**, porzione **AB**, qual. pascolo arborato, sup. 208 mq, reddito dominicale Euro 0,11;

- **Part.1554**, qualità ente urbano, sup. 212 mq.

Prezzo base: **Euro 129.000,00.**

Dalla relazione peritale agli atti ed in particolare da quella redatta dall'Ing. Sciamanna del 15.06.2025, risulta quanto segue.

Sui terreni costituenti il Lotto 3 (ad eccezione della Part. 1554) insiste un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data anteriore al pignoramento (n.349 serie 3 del 27.04.2022), con scadenza al 10.11.2025; per ulteriori informazioni al riguardo contattare il Custode I.V.G. Marche ai recapiti in calce. Sulla particella 1554 insiste una piccola costruzione destinata a ricovero animali realizzata con blocchi in laterizio, non conforme, ma regolarizzabile. Sono rilevate difformità edilizie e catastali di bassa criticità, per le quali si rinvia alla perizia. Consta il C.D.U. id.01231082040813 del Comune di Terre Roveresche del 4.06.2025.

Si rimanda per ogni specificazione ulteriore alla perizia e ad una attenta lettura della stessa.

Alla data di aggiornamento delle certificazioni notarili agli atti, non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali oltre alla trascrizione dei pignoramenti per cui si procede.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it), ovvero dalle relazioni peritali agli atti e reperibili on line, che gli offerenti sono tenuti a visionare e controllare, alla quale si fa integrale ed espresso rinvio.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, munite di marca da bollo di Euro 16,00, presso lo Studio del Notaio Cristina Lorenzoni di Pesaro, Viale Cesare Battisti n.145, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita.**

Chiunque può presentare un'offerta, con esclusione del debitore e di tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; quest'ultimo dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente non fa parte di uno degli Stati membri dell'UE, deve essere titolare della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno.

Se l'offerente è coniugato 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 C.C. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai

genitori 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 e dovrà essere 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 una fotocopia del documento di identità, una visura camerale aggiornata ed 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 per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data dell'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione il termine si intenderà di giorni 120);

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

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste.

L'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; in caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art.579, 3°c., Cpc, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a 'ES.IMM. N.37-159/2024 TRIB.PESARO' per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società **Astalegale.net**.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta 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. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015. Quanto al contenuto dell'offerta si rimanda a quanto già sopra indicato.

Per partecipare 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 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA (IBAN **IT56P088261330600000119967**), con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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.

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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

#### **APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno **11.06.2026** alle **ore 17.00**, presso lo Studio del Notaio Cristina Lorenzoni in Pesaro, Viale Cesare Battisti n.145.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e nell'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso l'Ufficio del professionista delegato, nel luogo da questi specificamente indicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offeren-

te o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad **Euro 2.000,00 (Lotti 1-3)**, ad **Euro 1.300,00 (Lotto 2)**.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica:

qualora in uno degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo più alto; a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve termine, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà comunicato dal professionista delegato alle vendite successivamente all'aggiudicazione, mediante bonifico sul c/c della procedura 'ES.IMM. N.37-159/2024 TRIB.PESARO', IBAN: **IT56P088261330600000119967**.

L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

Qualora l'aggiudicatario, anche ai sensi dell'art. 41 IV comma TUB, 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.

In caso di inadempimento, anche parziale, entro il termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

L'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo, a pena di decadenza, è tenuto:

-al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15) oltre agli importi necessari all'esecuzione delle formalità successive all'emissione del Decreto; l'importo di detti oneri verrà comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione;

-a fornire al Delegato la dichiarazione antiriciclaggio obbligatoria ai sensi di legge (D.L.231/2007 s.m.i.) e ai sensi dell'art.585 Cpc. Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, vengono posti in vendita alle 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 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- alla vendita giudiziaria non si applica la disciplina della garanzia per vizi della cosa, né quella della rescissione per lesione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità, anche urbanistiche, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresa l'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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 e nella determinazione del prezzo;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia e/o in caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, purché presenti entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria domanda di concessione o permesso in sanatoria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001, s.m.e.i.);

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo;

- 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 delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente; dette spese, se per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 560 C.p.c.;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari e fiscali nonché le spese di attività del professionista delegato nella misura prevista dalla legge;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sull'immobile;
- l'attestazione di prestazione energetica non è stata redatta dal perito incaricato;

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

- Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale;
- Inserimento su rete Internet nei portali [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it);
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- Inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale;
- Inserimento per estratto sul Newspaper;
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

Per informazioni inerenti la custodia e la visita degli immobili si evidenzia che il Custode Giudiziario è l'I.V.G. Marche con Direzione Generale in Monsano (An) Via Cassolo n. 35 ☐0731/60914 - 605180 - 605542 Ufficio Marche Nord; mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) - Pec: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)).

Le visite sono prenotabili collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

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

Pesaro, 10.04.2026.

Il Delegato alla vendita

Notaio Cristina Lorenzoni