

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

IV° AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 163/2023 R.G.E.

* * * * *

L' **avv. Giulia De Luca**, con studio in Fano, Via L. Einaudi n. 10/B, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nell' intestata procedura esecutiva con ordinanza del 3.10.2024 emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini, *ex art.* 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **9 settembre 2026**, dalle **ore 10:00**, presso il proprio studio in Fano, Via L. Einaudi n. 10/B, procederà con modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare notificato in data 20.10.2023 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Pesaro in data 21.12.2023, Reg. Gen. n. 15243, Reg. Part. n. 10960.

Dalla perizia estimativa redatta dalla Geom. Monica Andreuccioli in data 24.07.2024, e successive rettifiche del 9.12.2024 e 2.4.2025, consultabile sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it e www.astalegale.net, risulta quanto segue.

Il Lotto 12 fa parte di un complesso immobiliare sito in Pesaro (PU) via **XXIV Maggio** che dista 500 mt dal Centro Storico di Pesaro e 350 mt dalla Stazione Ferroviaria, trattasi di un fabbricato residenziale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica. L' intero complesso edilizio è disposto su quattro livelli fuori terra destinati alle abitazioni e servizi commerciali ed un livello interrato destinato a garage.

Il piano terra arretrato rispetto ai piani superiori per permettere l' ingresso indipendente alle attività commerciali; mediante a vani scala interni ed ascensore si accede al piano primo, al piano secondo e terzo destinato ad unità abitative. Inoltre, ad uso comune delle unità abitative è presente l' impianto fotovoltaico e collettori solari posti in copertura piana. La delimitazione di confine del fabbricato sul lato ovest e lato sud è presente un muretto di confine in c.a., l' ingresso delle pertinenze avviene mediante cancello pedonale ed un cancello carrabile automatizzato.

LOTTO DODICI: diritto di piena proprietà di:

Area urbana, sita in Pesaro (PU) via XXIV Maggio n. 109, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio 28, Particella 227, Sub. 58, Cat. F/1, consistenza 47 mq, piano: terra.

Al prezzo base di	€ 3.816,00 (tremilaottocentesedici/00)
Offerta minima, inferiore di 1/4:	€ 2.862,00 (duemilaottocentosessantadue/00)
Con offerte in aumento	€ 250,00 (duecentocinqua/00)

DESCRIZIONE DEL LOTTO DODICI: trattasi di area urbana facente parte di un fabbricato residenziale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica, si trova all' interno del complesso immobiliare e delimitato da muretti in c.a. di confine di superficie 47 mq; tale area è pavimentata in bitume e viene utilizzata dai condomini come parcheggio per le biciclette.

L' immobile non ha spese condominiali ordinarie annue.

Stato di possesso: libero.

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire n. 684/07 – n. 16648 del 12/08/2007 e successive varianti per Ristrutturazione mediante parziale demolizione e ricostruzione, comportante il cambio di destinazione d' uso e frazionamento, nonché realizzazione di piano interrato da destinare ad autorimesse e cantine del complesso

edilizio, Progetto di Massima Domanda n° 2008/1640; Permesso di costruire ai sensi della L.R. n°22/2009 – Piano Casa Pratica n°1519/2010.

Situazione urbanistica: PRG – piano regolatore generale, in forza di delibera n. 135 del 15.12.2003, parte esigua del mappale ricade all'interno della Zona Omogenea (F) – zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema M0 (ferrovia), di cui alle NTA del PRG. La restante parte del mappale ricade all'interno della Zona Omogenea (B – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone (A) del Sub Sistema R1 (nuclei antichi), dove gli interventi ammessi sono di ristrutturazione (ri), di cui alla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 18 del 02.02.2009. il mappale è interessato da una fascia di rispetto della ferrovia, ai sensi del DPR n. 753 del 11.07.80.

In ogni caso, ulteriori informazioni potranno essere reperite nella perizia di stima depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

La vendita avviene con modalità sincrona mista:

A) Offerta con modalità telematica

- 1) le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (8 settembre 2026)**, 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. 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;
- 2) l'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015;
- 3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella pec ai termini dell'art. 12, commi 4 e 5, D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- 4) 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 ad un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- 5) il versamento della cauzione, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti **IBAN IT 94 R 08519 24307 000000710220**, con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, 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 bancario 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;

- 6) l'offerta dovrà contenere:
- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;
 - b) 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 d'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. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
 - c) l'indicazione, anche catastale, del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'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., D.M. 32/2015;
 - e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - f) 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);
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta di cui sopra, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità già descritte (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). 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 nel portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 i festivi.

B) Offerta in modalità cartacea

- 1) L'offerta di acquisto deve essere minuta di marca da bollo da euro 16,00 per la sua validità e dovrà essere depositata in **busta chiusa presso lo studio del professionista delegato** avv. Giulia De Luca sito in Fano, via L. Einaudi n. 10/B, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (8 settembre 2026)**;
- 2) all'esterno della busta dovrà 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 (né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta;
- 3) l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. 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

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;

- b) 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 d'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. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;
 - c) la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio da parte dell'offerente nel Comune ove ha sede il Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
 - d) i dati identificativi, anche catastali, del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto);
 - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al limite massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 4) all'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile** intestato al "TRIBUNALE DI PESARO – ES. IMM. N. 163/2023 R.G.E.", per un importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 5) l'offerta di acquisto presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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 l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso lo studio del professionista delegato. Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente nello studio del professionista delegato. Il delegato alla vendita provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista delegato alla presenza degli offerenti. 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 delegato alla vendita 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 delegato alla vendita 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 verrà 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 l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto e di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal delegato alla vendita a tutti gli offerenti online 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 maggiore offerente. Se non potrà individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risulteranno 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 offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, offline, 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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

- 1) in caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta sopra indicato,
 - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
 - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno 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 sarà aggiudicato all'unico offerente.Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 all'unico offerente;
- 2) in caso di pluralità di offerte: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla 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. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per

immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; il bene verrà aggiudicato definitivamente a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver 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, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, 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 sia 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.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento, il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le*

parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;
- 7) salvo quanto disposto al successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 8) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, sopra riportata e a cui si rimanda anche per la normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili;
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), 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;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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;
- d) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n.

380/2001, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- e) le informazioni sul regime fiscale a cui   assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura;
- g) qualora l'immobile   ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sar  attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalit  di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta scritta dell'aggiudicatario da inoltrare gi  in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- h) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- j) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovr  provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti nell'elaborato peritale a firma dell'esperto geom. Monica Andreuccioli depositata, che deve essere consultata dall'offerente prima di partecipare alla vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ci  che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonch  per le indicazioni sulla regolarit  urbanistica degli stessi. La perizia, insieme a copia del presente avviso e ordinanza di delega e agli allegati, sar  consultabile sui siti Internet www.tribunale.pesaro.giustizia.it e www.astalegale.net.

Si segnala che   possibile scaricare l'apposito modulo della domanda di partecipazione alla vendita presso il sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it, nella sezione "modulistica".

Verr  effettuata la seguente pubblicit  dell'avviso di vendita:

- a. inserimento, ex art. 490 c.p.c., nel Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- b. inserimento sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it e www.astalegale.net (gi  asteimmobili.it);
- c. inserimento per estratto sul quotidiano o periodico "Corriere Adriatico";
- d. inserimento per estratto sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (gi  asteimmobili.it) "Newspaper".

Tutte le attivit  che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Fano, via L. Einaudi n. 10/B.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalit  del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite agli interessati dal **Custode Avv. Laura Radicchi, con studio in Pesaro (PU) viale Gramsci n. 16 – 0721/65005, e-mail: custodieimmob@gmail.com – Pec: lauraradicchi@pec.ordineavvocatiopesaro.it.**

  possibile visionare l'immobile prenotandosi al sito www.pvp.giustizia.it e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile", per informazioni sulla custodia e per le richieste di visita contattare preventivamente il Custode, Avv. Laura Radicchi, ai recapiti sopra indicati.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le norme del c.p.c. e le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Fano/ Pesaro, 12 maggio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Giulia De Luca