

TRIBUNALE DI PESARO

N. 95/2024 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'Avvocato **CLAUDIA FALABELLA** con Studio in Pesaro (PU), Via Barignani n. 60, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice della Esecuzione Dr. Lorenzo Pini in data 20/02/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569 comma 4 c.p.c., nel rispetto della regolamentazione prevista dall'art. 161 ter delle Disp. Att. al c.p.c.

COMUNICA

che nei locali della **ASSOCIAZIONE DI NOTAI IN PESARO** per i protesti e le esecuzioni, **Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**, in data **29 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.30** procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

SECONDO LOTTO: Intera Proprietà su:

Unità in corso di costruzione (Sub. 26 – Scala B): costituita da: un appartamento al piano terra e scoperto, due appartamenti al piano 1, un appartamento al piano 2, tre cantine e cinque autorimesse al piano S, sita in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), Viale Gioachino Rossini snc, scala B, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (PU) al Foglio 15 – mappale 924 - subalterno 26 - Viale Gioachino Rossini snc - piano S1-T-1-2 - categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base: Euro 46.287,72

Prezzo inferiore di un quarto: Euro 34.715,79

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

Ove ne ricorrerono i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA

Come riportato dal C.T.U. incaricato **Ing. Silvia Donati** nella perizia datata 18/01/2024 e regolarmente depositata agli atti (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione) oltre a quanto precisato nella "determinazioni dei prezzi di vendita dei lotti" redatta in data 30/04/2025, trattasi di: Il **LOTTO 2** è un'unità immobiliare in corso di costruzione (identificata con il Sub. 26) afferente alla scala B ed è composta da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo, un appartamento al piano secondo, tre cantine e cinque autorimesse al piano interrato. Gli appartamenti risultano essere allo stato grezzo avanzato: sono presenti i massetti di sottofondo, le tramezzature interne e l'intonacatura alle pareti. Sono state predisposte le reti idrico-sanitarie, la rete elettrica, e la rete dell'impianto di riscaldamento. Non sono stati installati né i radiatori né la caldaia. Non sono presenti gli infissi alle finestre. Sono presenti, come in tutti gli alloggi, le persiane esterne. Si precisa che alcune sono in cattivo stato di manutenzione riportando danni ai sistemi di apertura. Nell'alloggio al piano secondo una persiana risulta scardinata dalla sua sede e si rilevano esternamente distacchi di intonaco sulla spalletta. Sono presenti ammaloramenti e distacchi della pavimentazione e dei battiscopa presenti sui balconi. In prossimità del giunto strutturale fra i due blocchi dello stabile, visionabile dai terrazzini dei bagni prospicienti sul fronte, sono presenti distacchi di notevole quantità di intonaco e parti di isolante termico. Si rileva la necessità, inoltre, di installare un coprigiunto per ragioni di sicurezza e di salubrità, a copertura dello spazio vuoto sulla parete di fondo del piccolo terrazzo. Si segnala che la recinzione perimetrale dello scoperto esclusivo dell'appartamento del piano terra è in parte mancante. Analogamente garage e cantine hanno pareti intonacate e sono prive di pavimentazione. LOTTO 2 comprendente Sub. 26. Sub. 26 – Scala B: Unità in corso di costruzione costituita da: un appartamento al P.T. e scoperto, due appartamenti al P1, un appartamento al P2, tre cantine e cinque autorimesse al P.S1. L'immobile al Sub. 26 è un'unità in corso di costruzione afferente alla scala B ed è composta da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo, un appartamento al piano secondo, tre cantine e cinque autorimesse al piano interrato. Lo stato dei luoghi al momento risulta corrispondere ad un grezzo avanzato.

Le unità immobiliari descritte, oggetto di pignoramento, fanno parte di un edificio a destinazione residenziale sito nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in via Rossini snc e distinto al N.C.E.U. al

foglio 15 particella 924. L'edificio consiste in tre piani fuori terra e un piano interrato ed è costituito da due corpi di fabbrica planimetricamente sfalsati e identificati anche catastalmente come Scala A e Scala B. L'edificio è parte di una lottizzazione convenzionata prevista in località Ex-calzaturificio di Serra Sant'Abbondio. L'area si trova a ridosso del centro storico di Serra Sant'Abbondio, fra la Strada Provinciale 42 e la Strada Frontone-Serra. L'edificio è raggiungibile dalla strada di lottizzazione che collega la SP 42 alla SP Frontone-Serra. Lo stabile sul fronte e sul lato ovest è confinante con la strada di lottizzazione e un'area verde mentre sul retro e sul lato est gli scoperti di pertinenza degli alloggi confinano con altre proprietà adiacenti a SP 42 e SP Frontone-Serra. La zona risulta urbanizzata dotata di parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, rete fognaria e servita dalle reti per la fornitura elettrica, telefonica e del gas metano. Gli immobili individuati catastalmente come "in corso di costruzione", benché ciascun subalterno comprenda più alloggi cantine e autorimesse, sono stati lasciati indivisi. Si provvederà al frazionamento e all'aggiornamento catastale al termine dei lavori di completamento e della dichiarazione di agibilità. Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio a destinazione residenziale che si compone di due blocchi sfalsati planimetricamente e altimetricamente. Lo stabile si sviluppa per tre piani fuori terra in cui sono ubicati gli appartamenti e un piano interrato in cui si trovano le autorimesse e le cantine di pertinenza degli alloggi. I due blocchi sono serviti ciascuno da ingresso dall'esterno, disimpegni e vani scala dotati anche di ascensori ma privi del collaudo quindi non utilizzabili al momento. L'accesso a ciascuna delle zone seminterrate avviene tramite rampa carrabile percorribile dalla strada di lottizzazione. L'edificio si compone di 16 alloggi suddivisi fra i due corpi di fabbrica: il corpo servito dalla scala A ospita 7 appartamenti mentre il corpo servito dalla scala B ospita 9 appartamenti. Gli immobili pignorati hanno caratteristiche comuni e simili. Il progetto dell'immobile di cui fanno parte i beni pignorati fa parte di una lottizzazione convenzionata relativa alla zona C5 "area di sviluppo e riqualificazione". La data di inizio lavori per la realizzazione dell'edificio in oggetto è posteriore al 2 settembre 1967. Urbanistica - Comune di Serra Sant'Abbondio. Permesso di Costruire n. 2 del 01/02/2006 - per i lavori di "Costruzione di edifici residenziali da realizzare nel Comune di Serra Sant'Abbondio in località "ex calzaturificio" nella lottizzazione convenzionata relativa alla zona CS — progetto sviluppo — "area di recupero e riqualificazione — EDIFICIO A1/1", da eseguirsi sui terreni di proprietà della medesima ditta individuati al Catasto Terreni al foglio: 15, particelle n. 195, 775, 569 nel Comune di Serra Sant'Abbondio, in conformità al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario Ad Acta n. 2 del 11.06.2004 ed al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Cc. C. n. 40 del 30.06. 2004. In data 04/05/2007 la Provincia di Pesaro-Urbino - Ufficio Sismico restituisce la vidimazione del Certificato di Collaudo Statico, per la costruzione del suddetto fabbricato. Nella documentazione reperita non è presente alcun certificato di fine lavori né alcuna dichiarazione di agibilità. Tutti gli immobili risultano quindi privi di agibilità. Per le unità immobiliari allo stato finito occorrerà provvedere all'espletamento delle pratiche di parziale conclusione dei lavori e di dichiarazione di agibilità. Gli immobili in corso di costruzione seguiranno lo stesso iter e necessiteranno di frazionamento e aggiornamento catastale dopo la conclusione dei lavori di completamento, autorizzata con apposita pratica edilizia. In alcuni immobili si sono rilevate lievi difformità nella partizione interna dei locali o alcune incongruenze nella lunghezza dei balconi. Si ritiene che tali difformità siano sanabili. I costi delle spese tecniche per le pratiche di sanatoria e/o di fine lavori, catastali e di agibilità sono indicate e decurtate in quota dal valore di stima dei singoli lotti. È stato richiesto e ricevuto dal Comune di Serra Sant'Abbondio il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, viene riportato quanto indicato: - Vincoli provvisori P.P.A.R. Aree agricole normali - Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree B di rilevante valore - Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree GB di rilevante valore (artt. 6 - 9 delle NTA del P.P.A.R.) - Vincoli definitivi P.P.A.R. Ambito di tutela definitivo dei crinali - Vincoli definitivi P.P.A.R. Fascia appenninica - Zonizzazione PRG Zona di completamento B3 - Zonizzazione PRG Zona di espansione C5 - Zonizzazione PRG Zone per attrezzature e di interesse generale F3 - Vincoli definitivi P.P.A.R. Vincolo paesistico ambientale - DM 31.07.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Massiccio del Monte Catria. La proprietà è completata dai beni comuni non censibili, che dall'elenco dei subalterni risultano essere assegnati come segue: Subalterno 5 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T - 1-2 Scala B. B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE, ACCESSO AI GARAGE E SCIVOLO) AI SUB. 1-3-4-8-10-17-24-25-26. Subalterno 14 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T Scala A. B.C.N.C. (SPAZIO DI MANOVRA E ACCESSO AI GARAGE) AI SUB. 12-13-19-20-21-22-28-29-30. Subalterno 16 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T -

1-2. B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE) AI SUB. 12-13-14-19-20-21-22-28-29-30. Subalterno 27 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC T. B.C.N.C. (SCOPERTO) AI SUB. 3-4-8-12-13-14-17-19-20-21-22-24-25-2- 6-28-29-30. Gli immobili relativi al Sub. 26 e al Sub. 30 dovranno essere ultimati e necessiteranno di aggiornamento catastale. Le spese tecniche per l'espletamento delle procedure saranno decurtate in quota dal valore degli immobili. Dal confronto fra elaborati di progetto, catastali e verifica sul posto emergono alcune difformità edilizie e catastali. In tutte le autorimesse è presente una finestra su bocca di lupo che ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di progetto autorizzato. Tale difformità risulta sanabile e richiede aggiornamento delle planimetrie catastali. L'unità in costruzione al Sub. 26 presenta, rispetto allo stato autorizzato, lievi difformità nelle misure interne dei locali e discrepanza nella lunghezza del balcone sul retro. Tali incongruenze risultano sanabili. STATO DI POSSESSO DEL BENE: Gli immobili pignorati non risultano occupati ad eccezione delle unità immobiliari identificate al Sub. 28 e al Sub. 29, le quali risultano occupate senza titolo di occupazione opponibile all'esecuzione. Tutte le unità immobiliari risultano non ultimate e senza agibilità e non sono gravate da spese condominiali in quanto, il condominio, ancora non è stato costituito.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

QUINTO LOTTO: Intera Proprietà su:

Unità in corso di costruzione (Sub. 30 – Scala A) costituita da: un appartamento con scoperto al piano Terra e cantina e autorimessa al piano S1, un appartamento al piano 1 con cantina e autorimessa al piano S1, un appartamento al piano 2 con cantina e autorimessa al piano S1, sita in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), Viale Gioachino Rossini snc, scala A, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (PU) al Foglio 15 – mappale 924 - subalterno 30 - Viale Gioachino Rossini snc - piano S1-T-1-2 - categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti del fabbricato che sono comuni per legge, destinazione e titolo, ove presenti.

Prezzo base:	Euro 41.830,02
Prezzo inferiore di un quarto:	Euro 31.372,51
Offerta minima in aumento in caso di gara:	Euro 1.000,00

Ove ne ricorrero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA

Come riportato dal C.T.U. incaricato **Ing. Silvia Donati** nella perizia datata 18/01/2024 e regolarmente depositata agli atti (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione) oltre a quanto precisato nella "determinazioni dei prezzi di vendita dei lotti" redatta in data 30/04/2025, trattasi di: Il **LOTTO 5** è una unità immobiliare in corso di costruzione, è identificata interamente con il Sub. 30 e fa parte del blocco scala A. Tale immobile si compone di un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo, tre cantine e tre autorimesse al piano interrato. Tutti gli alloggi sono allo stato grezzo avanzato, con presenza di massetti di sottofondo, tramezzi interni e intonacatura delle pareti. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono predisposti. Non sono presenti gli infissi delle finestre, le pavimentazioni e i rivestimenti, sanitari, radiatori né generatore termico. I tre appartamenti sono planimetricamente simili e si compongono di zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Cantine e autorimesse al piano interrato hanno caratteristiche analoghe alle altre pertinenze degli altri appartamenti. LOTTO 5 comprendente il Sub. 30. Sub. 30 – Scala A: Unità in corso di costruzione costituita da: un appartamento con scoperto al P.T e cantina e autorimessa al P.S1, un appartamento al P.1 con cantina e autorimessa al P.S1, un appartamento al P.2 con cantina e autorimessa al P.S1. L'immobile al Sub. 30 è un'unità in corso di costruzione afferente alla scala A ed è composta da tre appartamenti sovrapposti fra loro rispettivamente al piano terra, piano primo e piano secondo. Lo stato dei luoghi al momento risulta corrispondere ad un grezzo avanzato. Fanno parte dello stesso subalterno anche tre cantine e tre autorimesse al piano interrato. Le unità immobiliari descritte, oggetto di pignoramento, fanno parte di un edificio a destinazione residenziale sito nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in via Rossini snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 15 particella 924. L'edificio consiste in tre piani fuori terra e un piano interrato ed è costituito da due corpi di fabbrica planimetricamente sfalsati e identificati anche catastalmente come Scala A e Scala B. L'edificio è parte di

una lottizzazione convenzionata prevista in località Ex-calzaturificio di Serra Sant'Abbondio. L'area si trova a ridosso del centro storico di Serra Sant'Abbondio, fra la Strada Provinciale 42 e la Strada Frontone-Serra. L'edificio è raggiungibile dalla strada di lottizzazione che collega la SP 42 alla SP Frontone-Serra. Lo stabile sul fronte e sul lato ovest è confinante con la strada di lottizzazione e un'area verde mentre sul retro e sul lato est gli scoperti di pertinenza degli alloggi confinano con altre proprietà adiacenti a SP 42 e SP Frontone-Serra. La zona risulta urbanizzata dotata di parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, rete fognaria e servita dalle reti per la fornitura elettrica, telefonica e del gas metano. Gli immobili individuati catastalmente come "in corso di costruzione", benché ciascun subalterno comprenda più alloggi cantine e autorimesse, sono stati lasciati indivisi. Si provvederà al frazionamento e all'aggiornamento catastale al termine dei lavori di completamento e della dichiarazione di agibilità. Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio a destinazione residenziale che si compone di due blocchi sfalsati planimetricamente e altimetricamente. Lo stabile si sviluppa per tre piani fuori terra in cui sono ubicati gli appartamenti e un piano interrato in cui si trovano le autorimesse e le cantine di pertinenza degli alloggi. I due blocchi sono serviti ciascuno da ingresso dall'esterno, disimpegni e vani scala dotati anche di ascensori ma privi del collaudo quindi non utilizzabili al momento. L'accesso a ciascuna delle zone seminterrate avviene tramite rampa carrabile percorribile dalla strada di lottizzazione. L'edificio si compone di 16 alloggi suddivisi fra i due corpi di fabbrica: il corpo servito dalla scala A ospita 7 appartamenti mentre il corpo servito dalla scala B ospita 9 appartamenti. Gli immobili pignorati hanno caratteristiche comuni e simili. Il progetto dell'immobile di cui fanno parte i beni pignorati fa parte di una lottizzazione convenzionata relativa alla zona C5 "area di sviluppo e riqualificazione". La data di inizio lavori per la realizzazione dell'edificio in oggetto è posteriore al 2 settembre 1967. Urbanistica - Comune di Serra Sant'Abbondio. Permesso di Costruire n. 2 del 01/02/2006 - per i lavori di "Costruzione di edifici residenziali da realizzare nel Comune di Serra Sant'Abbondio in località "ex calzaturificio" nella lottizzazione convenzionata relativa alla zona CS — progetto sviluppo — "area di recupero e riqualificazione — EDIFICIO A1/1", da eseguirsi sui terreni di proprietà della medesima ditta individuati al Catasto Terreni al foglio: 15, particelle n. 195, 775, 569 nel Comune di Serra Sant'Abbondio, in conformità al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario Ad Acta n. 2 del 11.06.2004 ed al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Cc. C. n. 40 del 30.06. 2004. In data 04/05/2007 la Provincia di Pesaro-Urbino - Ufficio Sismico restituisce la vidimazione del Certificato di Collaudo Statico, per la costruzione del suddetto fabbricato. Nella documentazione reperita non è presente alcun certificato di fine lavori né alcuna dichiarazione di agibilità. Tutti gli immobili risultano quindi privi di agibilità. Per le unità immobiliari allo stato finito occorrerà provvedere all'espletamento delle pratiche di parziale conclusione dei lavori e di dichiarazione di agibilità. Gli immobili in corso di costruzione seguiranno lo stesso iter e necessiteranno di frazionamento e aggiornamento catastale dopo la conclusione dei lavori di completamento, autorizzata con apposita pratica edilizia. In alcuni immobili si sono rilevate lievi difformità nella partizione interna dei locali o alcune incongruenze nella lunghezza dei balconi. Si ritiene che tali difformità siano sanabili. I costi delle spese tecniche per le pratiche di sanatoria e/o di fine lavori, catastali e di agibilità sono indicate e decurtate in quota dal valore di stima dei singoli lotti. È stato richiesto e ricevuto dal Comune di Serra Sant'Abbondio il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, viene riportato quanto indicato: - Vincoli provvisori P.P.A.R. Aree agricole normali - Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree B di rilevante valore - Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree GB di rilevante valore (artt. 6 - 9 delle NTA del P.P.A.R.) - Vincoli definitivi P.P.A.R. Ambito di tutela definitivo dei crinali - Vincoli definitivi P.P.A.R. Fascia appenninica - Zonizzazione PRG Zona di completamento B3 - Zonizzazione PRG Zona di espansione C5 - Zonizzazione PRG Zone per attrezzature e di interesse generale F3 - Vincoli definitivi P.P.A.R. Vincolo paesistico ambientale - DM 31.07.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Massiccio del Monte Catria. La proprietà è completata dai beni comuni non censibili, che dall'elenco dei subalterni risultano essere assegnati come segue: Subalterno 5 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T - 1-2 Scala B. B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE, ACCESSO AI GARAGE E SCIVOLO) AI SUB. 1-3-4-8-10-17-24-25-26. Subalterno 14 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T Scala A. B.C.N.C. (SPAZIO DI MANOVRA E ACCESSO AI GARAGE) AI SUB. 12-13-19-20-21-22-28-29-30. Subalterno 16 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T - 1-2 .B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE) AI SUB. 12-13-14-19-20-21-22-28-29-30.

Subalterno 27 Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC T. B.C.N.C. (SCOPERTO) AI SUB. 3-4-8-12-13-14-17-19-20-21-22-24-25-2-6-28-29-30. Gli immobili relativi al Sub. 26 e al Sub. 30 dovranno essere ultimati e necessiteranno di aggiornamento catastale. Le spese tecniche per l'espletamento delle procedure saranno decurtate in quota dal valore degli immobili. Dal confronto fra elaborati di progetto, catastali e verifica sul posto emergono alcune difformità edilizie e catastali. In tutte le autorimesse è presente una finestra su bocca di lupo che ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di progetto autorizzato. Tale difformità risulta sanabile e richiede aggiornamento delle planimetrie catastali. L'immobile in costruzione al Sub. 30 riporta, rispetto allo stato autorizzato, lievi difformità nelle misure interne dei locali. Tali incongruenze risultano sanabili. STATO DI POSSESSO DEL BENE: Gli immobili pignorati non risultano occupati ad eccezione delle unità immobiliari identificate al Sub. 28 e al Sub. 29, le quali risultano occupate senza titolo di occupazione opponibile all'esecuzione. Tutte le unità immobiliari risultano non ultimate e senza agibilità e non sono gravate da spese condominiali in quanto, il condominio, ancora non è stato costituito.

Qualora sussistessero anche spese condominiali insolute, saranno a carico della parte aggiudicataria solamente con riferimento all'anno di aggiudicazione ed all'anno precedente e limitatamente alle spese di gestione ordinaria in base all'art. 63 disp.att. codice civile.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Dati e notizie del Custode

Con Decreto del G.E. del 14/10/2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, il DOTT.COMM. RICCARDO PAGNINI con studio in Pesaro (PU), Via Cherubini n. 22.

Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, contattando l'ASSOCIAZIONE DI NOTAI IN PESARO, quali Ausiliari del Custode Giudiziario, al numero 0721.65808 – info@assonotaiPesaro.it.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Il Custode rileva che:

Gli immobili identificati dalla particella 924 sub 28 e 924 sub 29 sono occupati da terzi.

Gli altri immobili sono liberi.

L'immobile identificato alla particella 924 sub 1 è in pessimo stato di conservazione e presenta dei danni dovuti al precedente inquilino.

Gli immobili identificati alle particelle 924 sub 26 e 924 sub 30 sono fabbricati in costruzione.

Immobile ricadente in condominio: SI

I beni verranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- 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 o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a

norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

Modalità della vendita:

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì) e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), presso l'Associazione di Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

Contenuto dell'offerta cartacea:

1) **Indicazione della somma offerta** (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e **un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 95/2024" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.**

2) 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 (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per 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 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).

4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

5) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

6) l'indicazione dell'**immobile** per il quale l'offerta è proposta;

7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;

8) 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 si intenderà di giorni 120). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge.

9) espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia**;

10) qualora l'offerente, 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, ex art. 585 comma terzo c.p.c., egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

11) nella domanda dovrà essere indicato: **"Es. Imm. n. 95/2024"**.

12) nella busta dovranno essere inseriti anche: **copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.**

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA

- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul 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 apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

1) *Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dal lunedì al venerdì e comunque, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita (precisando che, se la vendita è fissata nella giornata di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13:00 del venerdì precedente, purché non festivo), mediante 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.

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**, 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.

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 a 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** si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA: **IBAN: IT05H088261330300000119392 - Banca di Pesaro Credito Cooperativo Soc. Coop. a R.L. (Conto Corrente n. 119392)**, 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.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato 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.

Contenuto dell'offerta Telematica:

- a) se l'offerente è una **persona fisica**, occorre indicare il cognome, il nome, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,
- b) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- c) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;
- d) Se l'offerente è **una società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all' offerente;
- e) L'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;

- f) L'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo 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 del 2015.
- g) La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- h) 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). **Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.** Si rende altresì edotta la parte aggiudicataria dell'obbligo di dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585, comma 4 c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 231/2007, con avvertimento che la mancata dichiarazione di cui sopra contestuale alla data del saldo prezzo di aggiudicazione, produrrà la decadenza dall'aggiudicazione medesima come per Legge. 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.

Svolgimento della Gara

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, nel giorno e all'ora della vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 all'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via cartacea deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

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 più sopra indicato.

Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

L'offerente che ha formulato la domanda in via cartacea 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 al Delegato 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 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, tempestivamente, saranno comunicate dal Delegato 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 Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore 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 offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea 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 cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'Art. 572 C.P.C. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- **l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;**
- **in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.**
- **tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso l'Associazione dei Notai in Pesaro, Via Giuseppe Giusti n. 6 - (1° piano), Pesaro (PU)**
- 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, il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, così calcolate le somme dovute alla procedura, lo stesso 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.

Pubblicità delle Vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: - pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia; - pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita

unitamente alla perizia di stima (*invio perizia di competenza del perito stesso*); - inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte; - inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper"; - eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito;

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Data 19/05/2026

Il professionista delegato
Avvocato Claudia Falabella