

AVV. GIAMMARCO MANTINI

Via della Costituzione, 10 – 61032 Fano (PU)

Cell. 3775760553 – studio@avvocatomantini.it

TRIBUNALE DI PESARO

Es. Imm. 137/2024

Avviso di vendita di immobile

senza incanto con modalità sincrona mista

in rettifica e sostituzione del precedente avviso pubblicato in data 17.11.2025

ESPERIMENTO N. 1

L'Avv. GIAMMARCO MANTINI, con studio in Fano (PU), Via della Costituzione, 10 - Cell. 3775760553, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 137/2024, come da ordinanza del GE del 04.09.2025

avvisa

che il giorno **17 APRILE 2026** alle ore **12.00** in Pesaro, via degli abeti 42/F (c/o ausiliario Avv. Lorenzo Serretti) si procederà alla valutazione delle offerte d'acquisto, da presentarsi secondo le modalità di seguito indicate, del seguente bene immobile:

LOTTO N.1

unità immobiliare destinata ad uso appartamento di civile abitazione con annesse pertinenze in Comune di PESARO, STRADA IN SALA N. 20, della superficie commerciale di **159,33** mq per la quota di piena proprietà. La zona in cui ricade il fabbricato è il quartiere denominato "Villa Fastiggi". Detta zona, seppur distaccata dal centro urbano, è ben collegata ad esso da un comodo asse viario, ed è ben servita da esercizi pubblici, quali scuole primarie, ufficio circoscrizionale del Comune di Pesaro, esercizi commerciali di tutti i generi. L'unità immobiliare in oggetto, è collocata in un fabbricato di civile abitazione, composto complessivamente da diverse unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, oltre ad alcune pertinenze. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, e da un piano sottotetto. Esternamente l'immobile presenta facciate intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è in parte inclinato, ed in parte in piano praticabile (lastrico solare), le strutture portanti verticali sono in muratura, mentre quelle orizzontali ed inclinate sono in latero-cemento. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo, a cui si accede tramite una scala interna ad uso esclusivo. L'appartamento si compone, come anzi detto, di un piano primo in cui sono presenti i seguenti vani: un corridoio di disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, e due balconi. Mentre al piano secondo (sottotetto), direttamente collegato al piano primo con un a scala interna, sono presenti i seguenti vani: un piccolo corridoio di disimpegno, una cucina, una camera, un bagno, e due ripostigli. L'unità immobiliare presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti sono in legno con vetro semplice al piano primo, mentre quelli del piano secondo sono in pvc con vetro termico, sono inoltre presenti al piano primo dei contro-infissi in alluminio e vetro, i sistemi di oscuramento sono costituiti principalmente da tapparelle avvolgibili in p.v.c. I bagni sono dotati di accessori igienico-sanitari in ceramica smaltata. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, e caldaia autonoma. Le utenze sono indipendenti. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sostanzialmente in linea con l'età della costruzione, seppure siano presenti, su una porzione del manto di copertura in tegole di laterizio, dei fogli di carta bitumata. Tale intervento si è reso necessario in passato a causa di alcune infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto, che seppur di minore entità vengono tuttora lamentate dagli attuali occupanti. Esternamente l'edificio, in relazione all'epoca di costruzione, si presenta in discreto stato di conservazione.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 02/09/1967. La data di costruzione dell'immobile è infatti da riferirsi al rilascio della Licenza Edilizia N.930 del 22.11.1961

Identificazione catastale: foglio **43** particella **781** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro

CONFORMITÀ

PRATICHE EDILIZIE

- LICENZA EDILIZIA **N.930 del 22.11.1961**, avente per oggetto: "varianti al progetto già autorizzato con lic. edil. N.638 del 10.08.1961, relative alla costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente due alloggi orizzontali su due piani da erigere in Comune di Pesaro loc. Villa Fastiggi, Via Sala, su area distinta in Catasto al F°43 Mapp. 3/m, in abbinamento ad altra costruzione simile da erigere per conto della ditta Ciacci Francesco. Le varianti riguardano la modifica della copertura da realizzarsi parte e tetto e parte a terrazza e la costruzione di una scaletta di accesso alla soffitta praticabile".

- DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ **N.208 del 26.07.1962**;

- CONCESSIONE EDILIZIA **N.195 del 05.05.1980**, avente per oggetto: "completamento della copertura del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro località Villa Fastiggi, Via Sala (F°43 Mappali 780-781)".

PRATICA EDILIZIA NON REPERIBILE C/O L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI PESARO;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N.734/CD85 del 02.12.1998**, avente per oggetto: "realizzazione capanno uso garage, cambio d'uso da soffitta in appartamento".

Rilevate difformità urbanistiche, riguardanti variazioni distributive interne e dimensionali dei vani. Tali difformità dovranno essere oggetto di un rilievo metrico dettagliato, e susseguente pratica edilizia in sanatoria. Stimato un costo per la sanatoria, comprensivo di spese tecniche e sanzione, pari ad € 5.000,00

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal **debitore**.

VALORE

Valore di stima: **€ 146.363,50**. La relazione peritale, alla quale integralmente si invia, è stata redatta dall' Ing. Francesco Piccarreta (0721416335) in data 13.01.2025.

Prezzo di vendita: **€ 146.363,50**. Potranno essere presentate offerte inferiori al prezzo base, purché nei limiti di ¼ (€ 109.772,62). Offerte in aumento non inferiori a € 2.500,00.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in 60030 Monsano (An) Via Cassolo n. 35, tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, mail: info@ivgmarche.it, al quale è necessario rivolgersi anche per procedere alla visita del bene, previa richiesta da formularsi attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc allorché l'aggiudicatario gliene faccia formale prima che il decreto di trasferimento venga emesso.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro le ore **13.00 del 16 APRILE 2026** mediante:

- consegna di busta cartacea (OFFERTA ANALOGICA) presso lo studio dell'ausiliario Avv. Lorenzo Serretti, ausiliario del professionista delegato, in **PESARO, Via degli Abeti 42/F**.

ovvero

- compilazione del modulo web "Offerta telematica" (OFFERTA TELEMATICA) fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1) 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@giustiziocert.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 IT45H0882613300000000120471** 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. La cauzione deve risultare accreditata entro l'orario di scadenza per la presentazione 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:

- 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;
 - b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
 - c) l'indicazione 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 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.
 - 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)
- L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (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 dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

B) OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA

- 1) l'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del delegato; il delegato dovrà, quindi, ricevere le buste contenenti tali offerte di vendita;
- 2) sulla 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 deve essere apposta sulla busta e, dunque, 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;
- 3) l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **TRIBUNALE DI PESARO ES. IMM. 137/2024** 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) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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.

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, tempestivamente, 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 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 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a 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 è 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, 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 della 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.

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.

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 la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'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, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà 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 del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di legge di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 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. Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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 es. 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.

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

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c.,

ASTE GIUDIZIARIE

sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul link del sito internet www.tribunalepesaro.it e comunque sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita (le cui disposizioni, in ipotesi di contrasto con quanto indicato nel presente avviso, prevalgono sullo stesso ed eventualmente lo emendano) della relazione di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Fano, 05.01.2026

ASTE GIUDIZIARIE

AVV GIAMMARCO MANTINI
Professionista Delegato