

TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 21/2026

Promossa da: Fedaia SPV S.r.l. contro Edilmarinelli S.r.l.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **avv. Roberta Ragnetti**, con studio recapito del professionista, sito in Fano (PU) C.so Matteotti n.4, nominato Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini, ai sensi e per gli effetti degli artt. 569, 576 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA CHE

GIORNO 15 MESE Gennaio ANNO 2027 ORA 15,30 presso lo studio recapito del professionista, sito in Fano (PU) C.so Matteotti n.4, procederà alla deliberazione sulle offerte e all'eventuale gara tra **gli offerenti tramite vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c.), del seguente bene immobile stimato dal tecnico incaricato Arch. Antonio Orassi il cui l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

LOTTO UNICO

Natura e Descrizione del bene: Diritto di **piena proprietà (quota 1/1)** su compendio immobiliare industriale composto da un **capannone prefabbricato adibito a deposito industriale** sito nel Comune di **Colli al Metauro (PU)**, già Serrungarina, con accesso da **Via Valle Metauro n. 7**. L'immobile, ultimato nell'anno 2010, si sviluppa interamente al piano terra con un'altezza interna utile di mt. 7,00 e una superficie lorda coperta di mq. 1.980,30, circondato da uno **scoperto esclusivo recintato di circa 2.500 mq** (in massima parte asfaltato per l'agevole transito dei mezzi d'opera). La consistenza commerciale complessiva dell'unità principale è calcolata in **mq. 2.190,32**.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, Sezione Serrungarina, Foglio 24, Particella 242, Subalterno 4, Categoria D/7, Piano T, Rendita Catastale € 4.280,00.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dalla società *Metal Paint di Raffaella Ciaramicoli & C. s.a.s.* in forza di contratto di affitto registrato a Fano in data 12/12/2024 (antecedente al pignoramento) con scadenza il 28/11/2044, per un canone dichiarato di € 30.000,00 + IVA all'anno. Per ulteriori informazioni/specificazioni contattare il Custode Giudiziario Associazione Notai in Pesaro ai recapiti indicati in calce, in qualità di ausiliario nominato dal custode avv. Isabella Forlani.

Urbanistica: L'edificio è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n.6/2024 rilasciata il 15.04.2004, n.98 Prot.; successivo Permesso di Costruire (Variante) n.9/2006 presentata il 16.03.2006, non ancora rilasciata; successivo Permesso di Costruire n.10/2010 rilasciato il 10.06.2010, n.2305 Prot.. Risulta presentata la richiesta del certificato di agibilità con Prot. n.4787/2010, agli atti non risulta ancora rilasciata.

Per ulteriori specificazioni si rinvia alla perizia di stima.

Avvertenza urbanistica speciale (Lottizzazione "Valle Metauro"): si rende noto che il fabbricato sorge all'interno di un Piano Attuativo Convenzionato scaduto. La convenzione e l'amministrazione comunale prevedono a carico dei lottizzanti l'obbligo di realizzazione di una rotatoria stradale sulla s.p. Flaminia (in corrispondenza dell'innesto della superstrada Fano-Urbino). L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto a contribuire economicamente pro-quota ai futuri costi di realizzazione di tale rotatoria stradale. Si fa espresso onere agli offerenti di esaminare la perizia in ordine alla stima di tali costi accessori che per gli 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.

Conformità: sono state rilevate dal perito alcune difformità definite di criticità bassa, regolarizzabili, come meglio appresso precisato, i cui costi sono stati stimati a pag.5 della perizia, cui si rinvia per ogni specificazione ulteriore. Si fa presente che il valore di vendita giudiziaria di cui appresso è già decurtato delle spese di regolarizzazione delle difformità.

Si specifica in ordine alla vendita che la stessa :

-avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

-è a corpo e non a misura;

-eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

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

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE D'ASTA: € 815.817,74 (*valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni dello stato di fatto e di diritto*)

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base : € 611.863,31

Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara: € 5.000,00

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta è irrevocabile e il termine ultimo per la presentazione delle offerte (sia telematiche che cartacee) è fissato al giorno precedente l'asta, alle ore sotto indicate.

A) OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13.00 del giorno precedente** all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, esclusivamente attraverso il modulo reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://giustizia.it>). L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

N.B.: IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015. Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA intestato a "TRIBUNALE DI PESARO" (IBAN IT10W085192406000000713985) BIC: ICRAITRREF0 con la seguente causale: Tribunale di Pesaro Proc ESIM 21/2026, 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 sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità

dell'offerta.

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

B) OFFERTA IN MODALITÀ ANALOGICA (entro le ore 13:00 del giorno precedente).

L'offerta cartacea, dovrà, ai fini della validità, essere munita di marca da bollo da € 16,00 e deve essere depositata entro le ore 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.

Scritte sulla busta: All'esterno della busta chiusa deve essere indicato *esclusivamente* il nome di chi deposita materialmente l'atto (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. È vietato inserire il numero R.G.E., il lotto, il nome dei debitori, il numero della procedura, il bene per cui è stata fatta l'offerta, l'ora della vendita e qualsiasi altro elemento ;

Contenuto dell'offerta

L'offerente dovrà indicare:

a) se **PERSONA FISICA** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico (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; se **PERSONA GIURIDICA** l'offerente dovrà indicare la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.

Sia la persona fisica che la persona giuridica dovranno indicare:

- 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;
- f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile
- g) i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui preventivamente si è proceduto al versamento della 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.

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

Allegati all'offerta

Offerta analogica: all'interno della busta contenente l'offerta deve essere inserito, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "*TRIBUNALE DI PESARO*" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità.

Offerta digitale : la copia della contabile del versamento della cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Tale importo, a titolo di cauzione , deve essere versata tramite bonifico bancario così intestato: "**Tribunale di Pesaro**" (relativo alla Procedura Esecutiva R.G.E. 21/2026), sul conto corrente IBAN IT10W085192406000000713985 BIC: ICRAITRREF0. La ricevuta deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Tale versamento deve pervenire in tempo utile e comunque risultare accreditato prima del termine di scadenza delle offerte 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. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di**

nullità dell'offerta; 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.

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.

Si avvisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria e tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

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).

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avverrà il giorno 15.01.2027 alle ore 15.30 presso lo Studio recapito del professionista, sito in Fano (PU) C.so Matteotti n.4.

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del

professionista de-legato. 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 Im-prese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare corretta-mente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effet-tuato 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 inam-missibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del 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.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad Euro 5.000,00.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

In caso di offerta unica:

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

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia pro-posto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo più

alto; a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve termine, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà comunicato dal professionista delegato alle vendite successivamente all'aggiudicazione, mediante bonifico sul c/c della procedura

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

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

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

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

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

dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

CLAUSOLE DI VENDITA E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE

Vendita a corpo: L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura. Ciascun offerente accetta il bene con i vizi occulti ed espliciti evidenziati dal perito.

Difficoltà edilizie ed oneri di sanatoria: Come rilevato dal CTU, l'immobile presenta talune non conformità regolizzabili. Nello specifico: l'attuale utilizzo è di opificio industriale a fronte di una classificazione a magazzino/deposito (regolarizzabile con SCIA in sanatoria per cambio d'uso stimata in € 2.500,00). Sono altresì presenti strutture intelaiate esterne in acciaio non autorizzate (sul retro di circa 225 mq e sul fronte di circa 30 mq) non sanabili per violazione delle distanze dai confini, delle quali l'aggiudicatario dovrà curare la rimozione e lo smontaggio (costo stimato dal CTU in € 10.000,00) unitamente alla rimozione di un ufficio interno al P1 non autorizzato (€ 500,00). Di tali costi (€ 13.500,00 complessivi) si è già tenuto conto nella formulazione del prezzo base.

Cancellazione gravami: La procedura provvederà, a proprie spese e a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta la cauzione già prestata) ed il fondo spese per oneri delegati e tributari entro il termine perentorio e massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza e perdita della cauzione.

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

-al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15) oltre agli importi necessari all'esecuzione

delle formalità successive all'emissione del Decreto; l'importo di detti oneri verrà comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione;

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

Il pagamento può essere finanziato mediante mutuo bancario ipotecario ex art. 585, comma 3, c.p.c..

PUBBLICITÀ E VISITE

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

- Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale;
- Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche, su rete Internet nei portali www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.pesaro.giustizia.it;
- www.idealista.it; www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it;
- Inserimento per estratto su un quotidiano o periodico locale; (*facoltativo*)
- Inserimento per estratto sul Newspaper;

Per esaminare l'immobile all'interno e per informazioni inerenti la custodia gli interessati dovranno inviare formale richiesta di visita all' **Associazione Notai in Pesaro** quale ausiliario del Custode Giudiziario avv. Isabella Forlani che ha dichiarato di avvalersi di suddetta associazione

Le visite sono prenotabili collegandosi al sito www.pvp.giustizia.it.

Si comunica il seguente recapito telefonico e indirizzo e mail del custode: tel: 0721/65808 riccardo@assonotaiPesaro.it

Pesaro, 14.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Ragnetti