AVV. FRANCESCO LEMMA
VIA GRAMSCI 47 – 61121
PESARO (PU)
avv.francescolemma@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI PESARO
Es. Imm. 158/2024
Avviso di vendita di immobile
senza incanto con modalità sincrona mista

L'Avv. FRANCESCO LEMMA, con studio in Pesaro, Via Gramsci 47 - Tel. 072132413 delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 158/2024, come da ordinanza del GE del 17.06.2025

avvisa

che il giorno **28 GENNAIO 2027 H 12,00** in Pesaro, via degli abeti 42/F (studio 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
appartamento a TERRE ROVERESCHE VIALE CONIUGI EVANGELISTI 100, frazione ORCIANO, della superficie commerciale di **147,60** mq per la quota di piena proprietà avente ingresso indipendente posto al piano primo di un fabbricato a schiera con affaccio principale su Viale Coniugi Evangelisti ed affaccio secondario su verde privato con scoperto privato al piano terra non utilizzabile in esclusiva in quanto facente parte del marciapiede pubblico fiancheggiante Via C.Evangelisti. Dal portone di ingresso posto al piano terra (civico 100) , percorrendo un piccolo disimpegno si raggiunge la scala di collegamento con il piano primo che sbarca su un piccolo disimpegno dal quale si raggiunge la zona giorno, composta dal vano soggiorno/pranzo dotato di camino e collegato con la cucina ; dal soggiorno,superando due gradini si raggiunge un disimpegno nel quale si affaccia il bagno dotato di sanitari, doccia,attacco lavatrice e finestra con affaccio su ripostiglio ricavato dal confinamento di una tettoia in legno. Dal ripostiglio ,dotato di camino e lavabo ,attraverso una porta finestra si accede al terrazzo con affaccio sul retro del fabbricato. Fal disimpegno prospicente la scala di ingresso si accede alla zona notte composta da: due camere con affaccio su Viale Coniugi Evangelisti , un ripostiglio cieco attualmente in fase di ristrutturazione un vano scala , in origine adibito al collegamento con il piano secondo ,oggi interrotto da un muro alla fine della seconda rampa ed utilizzato come ripostiglio. Dal pianerottolo intermedio di detto vano scala ,attraverso una breccia sul muro è visibile il sottotetto della zona giorno,non facilmente accessibile.
Impianto elettrico in traccia; il riscaldamento dell'immobile è garantito dall'utilizzo di una stufa a pellet posizionata nel disimpegno tra il soggiorno ed il bagno e da un camino posizionato al centro della zona giorno, mente l'acqua calda sanitaria è ricavata dall'utilizzo di un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.
Immobile costruito nel 1950, ristrutturato nel 1985.
Identificazione catastale:
foglio **21** particella **196** sub. **11** (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE CONIUGI EVANGELISTI N° 100, piano: T-1.

CONFORMITA'
PRATICHE EDILIZIE

PRATICA EDILIZIA **N. 63/55/V**, intestata a [redacted] per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO DEL PREESISTENTE FABBRICATO INTESTATA A [redacted] ALLORA PROPRIETARIO, presentata il 16/07/1955 con il n. 63/55/V di proto con il n. 63/55/V di protocollo
PRATICA EDILIZIA **N. 245/66**, intestata a [redacted] ALLORA PROPRIETARIO, per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE, presentata il 09/01/1966 con il n. 245/66 di protocollo, rilasciata il 09/01/1966 con il n. 245/66 di protocollo
PRATICA EDILIZIA **N. 300/68/V**, intestata a [redacted] per lavori di AMPLIAMENTO SULLA PARTE RETRO DEL FABBRICATO ESISTENTE CON LA PREVISIONE DI UN CORPO DI FABBRICA DI DUE PIANI CON DESTINAZIONE DEPOSITO E LABORATORIO, presentata il 19/08/1968 con il n. 300/68/V di protocollo, rilasciata il 19/08/1968 con il n. 300/68/V di protoc
CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 4080/78 **N. 533/78**, intestata a [redacted] per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE PARAPETTI,CHIUSURA DI UNA FINESTRA ED INSTALLAZIONE DI UNA SERRANDA SUL RETRO DEL FABBRICATO, presentata il 30/06/1978 con il n. 533/78 di protocollo, rilasciata il 04/09/1978 con il n. 533/78 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA **N. 85/2002,** intestata a BRACCI PAOLO, per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONEPER MQ 60.04 E REALIZZAZIONE GARAGE E TERRAZZA PE MQ 81.33, presentata il 28/03/1986 con il n. 1223 di protocollo, rilasciata il 25/06/2002 con il n. 85 di protocollo**, agibilità non ancora rilasciata.**
Il titolo è riferito solamente a AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONEPER MQ 60.04 E REALIZZAZIONE GARAGE E TERRAZZA PE MQ 81.33.

SITUAZIONE URBANISTICA
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3

CONFORMITA' EDILIZIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE
Conforme.

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

VALORE
Valore di stima: € 70.000,00. La relazione peritale, alla quale integralmente si invia, è stata redatta dal Geom. Fausto Guerra (3291805580) in data 14.04.2025.
Prezzo di vendita: **€ 25.875,00;** potranno essere presentate offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base (€ **19.406,25**). Offerte in aumento non inferiori a € 1.300,00.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al custode giudiziario AVV. ROSSELLA VELE (c/o ASS NOTAI PESARO - tel. 0721 65808 al quale p 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 **27 GENNAIO 2027** mediante:
- consegna di busta cartacea (OFFERTA ANALOGICA) presso lo studio del professionista delegato in PESARO via degli abeti 42/f (c/o AVV. LORENZO SERRETTI)
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@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 **IBAN IT22 H 08826 13303 000000120347** con la seguente **causale**: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
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. 158/2024** 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.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>
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.

Gli immobili sono venduti liberi 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., 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 relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita e del Tribunale di PESARO.
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'acquisito 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.
Pesaro, 05.11.2026

AVV FRANCESCO LEMMA
Professionista Delegato