

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59/2025
BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Eleonora Merati con studio in Pesaro, Via del Maino n. 13, Tel 0721 1700614 – email: avv.eleonoramerati@studiolegalemerati.it Pec: eleonoramerati@ordienavvocatipesaro.it C.F. MRTLN66P60Z315S, delegato alla operazione di vendita ai sensi degli artt. 569 e ss e 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pesaro del 05.02.2026

AVVISA CHE

il **giorno 15.07.2026** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA** della seguente consistenza immobiliare, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, meglio descritta nella **relazione di stima** depositata in atti, redatta dal tecnico incaricato in data 23.07.2025, consultabile sul sito <http://www.tribunalepesaro.it> che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita verrà eseguita nei seguenti orari:

LOTTO 1 - ore 10.00

LOTTO UNICO

per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pesaro (PU), via della Tecnologia (parallela direzione est di via dell'esportazione) sn, frazione GINESTRETO, quartiere periferico / zona industriale, della superficie commerciale di **62.649,00** mq.

Il lotto oggetto di vendita è situato nel Comune di Pesaro, in periferia, nei pressi di una zona industriale pianeggiante denominata Ginestreto.

È composto da sei particelle catastali per una superficie complessiva di 62.649 mq.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 173 (catasto terreni), superficie 4114

Coerenze: foglio 3 partt: 205, 180, 172, 184

aderente ad una particella oggetto del lotto in analisi

foglio 3 particella 175 (catasto terreni), superficie 3639,

Coerenze: Foglio 3 partt: 180,174, 182

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

foglio 3 particella 180 (catasto terreni), superficie 25391,

Coerenze: foglio 3, partt: 175, 173, 181, 182

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

foglio 3 particella 181 (catasto terreni), superficie 16738,

Coerenze: foglio 3 partt: 180, 183, 188

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

foglio 3 particella 182 (catasto terreni), superficie 4253, intestato a ESECUTATO

Coerenze: foglio 3 partt: 186, 187, 178, 183, 180, 175

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

foglio 3 particella 183 (catasto terreni), superficie 8344, intestato a ESECUTATO

Coerenze: foglio 3 partt: 199, 187, 182, 181

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

Il terreno presenta una forma semi-regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, arboree: piante spontanee.

Il lotto oggetto di vendita non è interamente edificabile.

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole.

Il tutto come meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nella relazione di stima effettuata dall'Architetto Giovanna Sabbatini.

Si evidenzia che, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall' art. 46 bis, T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 commi 1,3 e 5.

In ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene, si evidenzia quanto segue.

Per i terreni, la destinazione urbanistica risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001.

Quanto alla regolarità edilizia, dalla documentazione in atti risultano le notizie di cui all'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della l. n. 47/1985, come meglio indicate nella relazione di stima, alla quale espressamente si rinvia.

- a) L'immobile risulta provvisto di certificato di destinazione urbanistica;
- b) I terreni del lotto in esame, al momento del sopralluogo, risultano accessibili. Si segnala la presenza di un cantiere di bonifica per la realizzazione della vasca di espansione del Fiume Foglia. I Terreni sono stati messi a disposizione da parte dell'esecutato al Comune di Pesaro per i lavori necessari al cantiere di realizzazione della cassa di espansione denominata "CHIUSA DI GINESTRETO" sul Fiume Foglia. Risultano pertanto temporaneamente occupati.
- c) Alla data di perizia non risultano insolute spese condominiali.

La ripetuta consistenza immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Prezzo a base d'asta: € 1.458.100,00 (unmilionequattrocentocinquantottomilacentoeuro/00);

Offerta minima: inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita: **euro 1.093.575,00 (unmilionenovantatremilacinquecentosettantacinque/00)**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo sull'offerta: €. 5.000,00

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad IVA come di legge.

Con Ordinanza del 23.07.2025 il G.E. ha nominato custode dell'immobile l'Avv. **Paola Graziosi**, con recapito telefonico 3386981123, e-mail: studio.graziosi@alice.it

MODALITÀ DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta di acquisto, **contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta**, dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato Avv.to Eleonora Merati, in **Pesaro (PU)**, Via del Maino n. 13, entro le ore **13,00 (tredici)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 14.07.2026**, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno indicati ai sensi di legge esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona differente dall'offerente; il nome del delegato per le operazioni di vendita; la data fissata per la vendita. **Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere posta sulla busta.**

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta fatta personalmente o mezzo di procuratore speciale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà contenere:

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e/o della partita iva; e ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Pesaro, con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Pesaro, recapito telefonico;

b) stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile se, ai sensi della vigente disciplina, l'offerente è in regime di comunione legale dei beni con altro soggetto occorre indicare anche i dati di cui alla lettera a) di quest'ultimo, nonché la presenza di entrambi il giorno fissato per la vendita, al fine di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c..

c) In caso di offerta presentata:

c1) da procuratore, l'offerta deve essere sottoscritta dal procuratore, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita procura in forma notarile che legittima il procuratore;

c2) da persona con limitata capacità di agire (minore emancipato, inabilitato, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "assistente") l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal curatore o dall'amministratore di sostegno, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale (genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c4) in nome e per conto di società dovrà essere prodotto recente certificato in bollo rilasciato dalla competente C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona che sottoscrive l'offerta; laddove questi è legittimato in base a decisione di un organo dell'ente, occorre produrre altresì idonea documentazione dalla quale risulti tale decisione.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, fermo quanto previsto dall'art. 583 c. p. c.

d) la dichiarazione, ove ne ricorrano le condizioni, di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto di prima casa;

e) indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

f) è possibile altresì procedere a "mutuo contestuale" e/o mutuo "post decreto di trasferimento".

L'offerta deve indicare:

- i dati identificativi della consistenza immobiliare per la quale si intende partecipare;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore di oltre un quarto del suindicato prezzo stabilito a base d'asta (offerta minima) fermo quanto in seguito precisato, 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; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di eventuale aggiudicazione,

fermo quanto sotto precisato nelle “Condizioni di Vendita”; l’eventuale volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585 ultimo comma c. p. c.;

- la ripetuta offerta deve contenere l’espressa dichiarazione “di essere edotto, per averne preso visione, sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima redatta dall’esperto.

L’offerta deve essere depositata come sopra, unitamente:

a) a fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell’offerente (e di eventuali rappresentanti);

b) ad assegno circolare non trasferibile all’ordine di **“TRIBUNALE DI PESARO, ES. IMM. N. 59/2025, LOTTO UNICO”** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto, pure inseriti nella busta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il suindicato termine; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base; se l’offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- 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;

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche il presentatore deve essere in possesso di una casella PEC e deve accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul portale stesso.

L’offerta dovrà essere redatta 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.

Le offerte di acquisto, ai fini della partecipazione alla gara, dovranno pervenire entro le **ore 13.00 del giorno 14.07.2026 (giorno antecedente la gara).**

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.

Dovrà essere inoltre versata una cauzione a garanzia dell’offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante **bonifico bancario** con causale *“versamento cauzione es.imm. 59/2025 lotto unico”* da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno dell’apertura delle buste.

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 (ore 13,00 del giorno antecedente la vendita).

Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto della procedura in tempo utile è causa di nullità dell'offerta. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso.

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso BCC Pesaro i cui dati sono di seguito riportati: **“Tribunale di Pesaro Es.Imm. 59/2025 LOTTO UNICO” IBAN IT 35 G 08826 13306 000000121152** con 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 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.

Il presentatore dovrà inoltre indicare nell'offerta il proprio codice IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Si precisa che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 15.07.2026 presso lo studio del Professionista Delegato, in via del Maino n. 13, Pesaro alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche** all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti che hanno presentato l'offerta in *modalità cartacea* devono presentarsi presso l'ufficio del professionista delegato, tali offerte saranno riportate sul portale a cura del responsabile e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. L'offerente può farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente, pena l'esclusione dalla gara sincrona mista, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti che hanno presentato l'offerta in *modalità telematica*, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore delle vendite all'indirizzo PEC indicato un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno più offerte valide si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta.

La gara 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 diritto del bene che saranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti presenti e online.

Il professionista delegato 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 generalità degli utenti connessi e presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato dispone l'aggiudicazione a favore del miglior 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art 579 III comma cpc l'avvocato dovrà dichiarare, entro e **non oltre 3 giorni dalla vendita**, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta:

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

- Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, 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 criptate e/o analogiche: 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.

Anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con partecipazione alla stessa di tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, con aggiudicazione in favore del maggiore 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.
- Il Delegato alla vendita provvederà a restituire le cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento comunicate dal delegato, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile), mediante rilascio di due distinti assegni circolari non trasferibili (o due bonifici bancari in caso di aggiudicazione telematica) intestati a **"Tribunale di Pesaro Es.Imm. 59/2025 lotto unico"** o bonifico bancario alle seguenti coordinate: iban **IBAN IT 35 G 08826 13306 000000121152** la cui contabile dovrà essere inviata al delegato.

Ai fini dell'art 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante, quest'ultimo dovrà versare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura entro il termine fissato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma di legge al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica da pubblico ufficiale. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro 15 gg dall'aggiudicazione), il delegato comunicherà all'aggiudicatario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e quale importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare l'originale della quietanza di pagamento presso lo studio del professionista delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo prezzo che a titolo di oneri accessori entro il termine indicato il giudice delle esecuzioni dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Pesaro (PU), Viale del Maino 13.
- Il compendio oggetto della vendita risulta meglio descritto nell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Carla Pervieri e relativi allegati, che l'offerente è tenuto a consultare prima di partecipare alla vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito www.tribunaledipesaro.it sul sito www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.it;
 - La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.
 - La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
 - La predetta vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (anche se occulti), mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e - comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (es rilascio attestazione prestazione energetica se non presente) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Pubblicità

Ai fini della pubblicità il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 gg prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, a spese della procedura, mediante:

- Inserimento del bando di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima nel PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE istituito presso il Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>
- sui siti internet: www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it;
- inserimento su quotidiano o periodico locale;
- inserimento, a cura del Gestore nominato per la vendita telematica, per estratto sui portali commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it;
- inserimento per estratto sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper Aste - versione digitale" e sul periodico di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. "Aste Giudiziarie" - Edizione nazionale in versione digitale;
- altre forme di pubblicità a titolo gratuito

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito www.pvp.giustizia.it e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per informazioni sulla Custodia e per le richieste di visita: Avv. Paola Graziosi, con recapito telefonico 3386981123, e-mail: studio.graziosi@alice.it

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (e mail: avv.eleonoramerati@studiolegalemerati.it, pec: eleonoramerati@ordienavvocatipesaro.it) e dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro.

Pesaro 10 04 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Eleonora Merati