

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2025 R.G.E.

L'Avv. Ede Orsatti (C.F. RSTDEE69B45G914E - pec: edeorsatti@pec.ordineavvocatipesaro.it) con studio in Pesaro (PU) Viale Cialdini n. 11 - tel/ fax: 0721/67508 - e-mail: avv.edeorsatti@gmail.com, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., quale introdotto dalla Legge 302/1998 e successivo Decreto, ai sensi delle modifiche apportate dal D.L. n.83/15, convertito con Legge n.132/2015, giusta ordinanza del 9.04.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro, Dr. Lorenzo Pini,

AVVISA

che il giorno **16.12.2026** alle ore **15.00** presso il proprio studio in PESARO, VIALE CIALDINI N. 11, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**, ai sensi dell'art.571 e ss c.p.c dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il compendio in vendita è costituito da:

Terreno in buona parte edificabile sito in Comune di Colli al Metauro, località Tavernelle, con accesso alla lottizzazione residenziale da strada principale Via Guazzi, mentre internamente alla lottizzazione i lotti di terreni hanno accesso dalle strade interne di Via Alessandro Volta e Via Enrico Fermi. Le particelle di terreno hanno una superficie catastale totale di 5540mq e sono attualmente ancora censite al catasto come terreni agricoli. Le particelle di terreno sono identificate al C.T. del Comune di Colli al Metauro, nella sezione di Serrungarina, al Foglio 21, mappale 448, 456, 466, 482, 484, 639, 640, 641, 642, 647, 648, 649, 650, 655, 656, 657, 666, 667, 668, 673, 674. Solamente le due particelle n.650-649 per una superficie catastale di 171mq rimangono esterne al piano di lottizzazione e quindi rimarranno come particelle agricole anche dopo il completamento dei lavori di lottizzazione ed edificazione residenziale. Il piano di lottizzazione Residenziale, a cui appartengono i terreni oggetto di perizia, confina a Nord con la strada principale di Via Guazzi, ad Est con il fiume Metauro, a Sud e a Ovest con dei terreni Agricoli attualmente coltivati.

UBICAZIONE DEL BENE: Trattasi di lotti di terreno edificabile, parzialmente già lottizzato ed edificato, posti nella frazione di Tavernelle del Comune di Colli al Metauro, con accesso diretto alla lottizzazione dalla strada principale Via Guazzi ed in cui internamente alla lottizzazione, i lotti di terreno edificabile si sviluppano lungo le strade secondarie di Via Volta e Via Fermi (vedi fig.2). La lottizzazione è posta tra la strada Statale n.73 di Bocca Trabaria, il fiume Metauro e la zona industriale

di Tavernelle, mentre a sud/ovest confina con dei terreni agricoli e dista circa 2km dal centro della Frazione di Tavernelle e circa 4km dalla Frazione di Serrungarina, ove sono posti i servizi principali del Comune di Colli al Metauro e delle attività Commerciali presenti nel Comune. Le aree oggetto di vendita di superficie totale catastale pari a 5540mq, sono attualmente ancora accatastate ad uso agricolo, anche se facenti parte per circa 5369mq di un piano di lottizzazione residenziale in parte già completato ed in parte già edificato.

Il lotto è posto in vendita al seguente prezzo:

PREZZO BASE € 208.000,00 (duecentoottomila/00)

OFFERTA MINIMA € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Terreno in buona parte edificabile sito in Comune di Mondolfo, località Marotta, con futuro accesso al piano di lottizzazione da Via Brodolini e Via di Vittorio. Le particelle di terreno oggetto di vendita hanno una superficie catastale totale di mq.6987 e sono attualmente ancora censite al catasto come terreni agricoli. Le particelle sono identificate al C.T. del Comune di Mondolfo, nella sezione di Marotta, al Foglio 4, mappale 1090,1091,1093,1094,1095,714,716,852,1070. I terreni che risultano edificabili fanno parte di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che prevede per le particelle oggetto di perizia una superficie edificatoria di tipo Residenziale, con un'aliquota Peep al 35%, ovvero a vendita a prezzi calmierati. Parte dei sub-comparti edificatori facenti parte del Piano Particolareggiato sono già stati costruiti, mentre le aree ancora da edificare avranno bisogno della presentazione di un piano di Lottizzazione da parte dei proprietari promotori dell'intervento edificatorio sui sub-comparti da realizzare.

UBICAZIONE DEL BENE: Trattasi di lotti di terreno in buona parte edificabili ed ancora da lottizzare, posti nella frazione di Marotta del Comune di Mondolfo, con accesso diretto al piano particolareggiato di nuova lottizzazione di tipo residenziale/terziaria, con accesso dalla Via Di Vittorio e Via Brodolini, strade che si diramano dalla via principale Statale SS24 detta Valcesano. La futura lottizzazione è posta dietro la strada Statale Litoranea SS16, dista circa 1km dal mare e circa 2km dal centro della Frazione di Marotta, ove sono posti i servizi principali di zona.

PREZZO BASE € 410.000,00 (quattrocentodiecimila,00)

OFFERTA MINIMA € 307.000,00 (trecentosettemila,00)

PER EVENTUALI VISITE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA SI DOVRA' CONTATTARE IL CUSTODE: AVV. ERIKA FRANCESCHETTI CON STUDIO IN FANO (PU) VIA BARTOLAGI DA FANO N. 24, avverikafranceschetti@gmail.com - TEL 0721/415524

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima redatta dall'ING. SIMONE GAUDENZI, depositata in atti il 25.02.2026 (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sul sito <http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it> alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vizi, visibili o occulti, di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; in ogni caso l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni entro i termini di legge.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L.28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del d.PR 6/06/2001 n.380, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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. _ Si precisa che ai sensi dell'art.63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile se 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.

- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta degli interessati.

- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti Immobiliari verranno cancellati a spese della procedura, ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM 15/10/2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Nel caso di richiesta di reverse charge IVA ex articolo 17, commi 5 e 6 del dpr 633/1972 (c.d. «decreto IVA»), da parte della società esecutata, verrà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario.

- 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Ede Orsatti, previo appuntamento tramite email: avv.edeorsatti@gmail.com (si veda il paragrafo A) "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta") oppure in via telematica (si veda il paragrafo B) "Modalità di presentazione dell'offerta telematica").

A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta

- Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve far pervenire l'offerta di acquisto in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica). All'esterno della busta chiusa devono essere annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito, la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

1) L'offerta di acquisto, (con ciò intendendo una dichiarazione sottoscritta dall'offerente con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

☐ l'indicazione degli estremi della procedura (**"Esecuzione Immobiliare n. 99/2025 Tribunale di Pesaro"**);

☐ le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e partita IVA, stato civile, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale coniugale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- ☐ Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- ☐ In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato del registro imprese, in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché visura storica della società aggiornata.
- ☐ L'espressa dichiarazione della residenza e l'elezione di domicilio, anche digitale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.
- ☐ L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, già ridotto in misura non superiore ad 1/4.
- ☐ L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- ☐ L'indicazione della eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.
- ☐ All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, e del coniuge in regime di comunione legale dei beni.
- ☐ Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo avvocato, in tal caso alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata la procura.

2) Assegno circolare non trasferibile così intestato: "**Esecuzione immobiliare n. 99-2025 Tribunale di Pesaro**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

B) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

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 PROCEDURA, 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 entro tre giorni prima dell'asta in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria. I bonifici eseguiti dopo il termine dei tre giorni prima dell'asta non verranno considerati e la domanda sarà dichiarata inammissibile. 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 DELLA 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). SI DOVRA' ALLEGARE ANCHE DOCUMENTO DI IDENTITA' DELL'OFFERENTE E CODICE FISCALE. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, CON DEPOSITO DI CARTA D'IDENTITA' E CODICE FISCALE.

IL SOGGETTO PARTECIPANTE DEVE COMUNQUE INDICARE IL SUO STATO SE LIBERO, CONIUGATO O VEDOVO.

a) 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. –

- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

- 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.

- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IT IT82T0882613303000000121489**

BCC DI PESARO - FILIALE DI PESARO

La causale del versamento dovrà contenere: 1) il numero della procedura; 2) la data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto per il quale si partecipa se sono posti in vendita più lotti, nonché “un nome di fantasia (nickname)”.

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n.3 (Tre) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

- Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

- Si precisa che il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (la 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.

Assistenza

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

IN OGNI CASO

sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

- L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

- L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. **Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.**

- L'offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- Il professionista delegato, all'udienza del **16.12.2026 ore 15.00**, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma art. 572c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile

all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

- **In presenza di unica offerta**, se l'offerta è superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente, mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- **In caso di pluralità di offerte valide** si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

- Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (UN) minuto. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 4.000,00, PER IL LOTTO 1 ed € 5.000,00 PER IL LOTTO 2, rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento.

- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- L'aggiudicatario deve versare nel conto corrente (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) il residuo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), entro un termine massimo di

120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (SE NON INDICATO UN DIVERSO TERMINE INFERIORE NELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE); le coordinate bancarie dei predetti conti verranno fornite dal professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita. Entro tale termine massimo dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

- 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- In caso di richiesta ex art.41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e/o custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte dovrà essere dall'aggiudicatario versato direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul c/c della procedura.

- che, in caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento (immobile occupato da dall'esecutato o dal suo nucleo familiare in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato), l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode ed a spese della procedura non prima di 15 giorni e non oltre 60 giorni senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.. A tale proposito, l'aggiudicatario è però tenuto – anche al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura – ad inoltrare la richiesta (di cui verrà fatta menzione nel decreto) di avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine ai sensi dell'art. 560 cpc già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it);

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice verranno effettuate dal professionista delegato presso il seguente studio, Viale Cialdini n. 11, Pesaro (PU) Tel / Fax 0721/67508, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato Avv. EDE ORSATTI per le modalità di partecipazione. Per le visite dell'immobile gli interessati dovranno rivolgersi al custode indicato nel bando di vendita.

PUBBLICITA' LEGALE

- Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge (Affissione nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario) si procederà alla pubblicazione su un quotidiano locale, sul periodico "Newspaper Aste" e sul portale delle vendite pubbliche.

- L'intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all'incanto, potrà essere acquisito sul sito internet **www.tribunale.pesaro.giustizia.it** oltre che su www.astalegale.net, www.publiconline.it e www.asteimmobili.it.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia (modifiche apportate dal D.L. n.83/15 convertito con Legge n.132/2015).

ULTERIORI INFORMAZIONI

- La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro presso il Professionista Delegato Avv. EDE ORSATTI, Tel/Fax 072167508; e-mail **avv.edeorsatti@gmail.com** oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunaledipesaro.it.

Pesaro 21.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. EDE ORSATTI