

## TRIBUNALE DI PESARO

### Esecuzione Immobiliare 169/2023

G.E. Dott. Emanuele Mosci

#### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'Avv. Lucia Cimini, con studio in Pesaro (PU) in via Manzoni n. 40, pec: [luciacimini@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:luciacimini@pec.ordineavvocatipesaro.it), Delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 169/2023 R.G.E. con provvedimento del G.E. Dott. Emanuele Mosci del 13.02.2025, visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita dell'intero Lotto 2 e in merito alla vendita telematica ai sensi dell'art. 569, comma 4 c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter delle disp. att. al c.p.c.,

#### COMUNICA

che **il giorno 28 MAGGIO 2025 alle ore 15:00** presso lo studio del professionista delegato, sito in Pesaro (PU) via A. Manzoni 40, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente immobile:

#### **LOTTO 2**

##### **Piena proprietà 1/1 di:**

- appartamento a Mondavio (PU), Località San Michele al Fiume, via Mondaviese n. 63, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 18, mappale 72, subalterno 1 graffato con il mappale 302, categoria A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 179,73, piano T-1.*
- laboratorio a Mondavio (PU), Località San Michele al Fiume, via Mondaviese n. 65, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 18, mappale 72, subalterno 3, categoria C/3, classe 1, mq 17, rendita catastale Euro 58,82, piano T.*
- appartamento a Mondavio (PU), Località San Michele al Fiume, via Mondaviese snc, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 18, mappale 72, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 158,04, piano T-1.*
- deposito a Mondavio (PU), Località San Michele al Fiume, via Mondaviese snc, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 18, mappale 894, categoria C/2, classe 1, mq 22, rendita catastale Euro 57,95, piano T.*

Il tutto della superficie commerciale di 243,52 mq.

**Prezzo base è di € 142.000,00.**

**Offerta minima è di € 106.500,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara è di € 2.500,00.**

Dalla relazione peritale del Geom. Del Grande Marco datata 15.05.2024, a cui si fa espresso rinvio, risulta quanto segue.

Trattasi di fabbricato a schiera, composto catastalmente da due appartamenti, un laboratorio e un deposito, utilizzato come abitazione unifamiliare e relativi accessori al piano terra. Il complesso abitativo è suddiviso in piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto. Il piano terra è composto da due cucine di cui una con zona cottura separata, un locale soggiorno (ex laboratorio sub 3), una cantina, due ripostigli (addossati dall'esterno al corpo principale), un vano scala interno con sottoscala e uno scoperto di pertinenza su tre lati. Su tale scoperto vi sono ulteriori tre corpi accessori monopiano (Centrale Termica, Pollaio e wc, Locale di sgombero e garage). Il piano primo è composto da quattro camere da letto, un corridoio, un bagnetto (realizzato su ex balcone), un vano scala interno e una rampa di scala esterna per l'accesso allo scoperto esclusivo sul retro. Il piano secondo/sottotetto è composto da locale soffitta principale, due locali soffitta e un vano scala. Le finiture interne sono ordinarie e in stato di manutenzione non del tutto adeguato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne finite con intonaco tintecciato, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in legno laccato, dotato di vetro semplice, le persiane in alluminio e il portoncino d'accesso in legno (metallico sul retro). Sono installati i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, gas, acqua calda sanitaria e riscaldamento. Lo stato di conservazione dell'unità è normale ma comunque non adeguata agli standard prestazionali. In particolare, il perito ha segnalato che è del tutto da rivedere la copertura, orditura di travi di legno mista a travi cementizie. Sono presenti infiltrazioni localizzate. Le finiture esterne sono in cattive condizioni.

Il fabbricato, secondo quanto rilevato dal perito Geom. Marco Del Grande, risale presumibilmente agli anni '40/'50. Non è rintracciabile alcuna pratica di tale edificazione. I corpi accessori presenti, addossati al fabbricato e comunque edificati sullo scoperto di pertinenza e sul mappale 894, sono stati realizzati nel 1962; per gli stessi è stata presentata pratica di condono edilizio n. 105/CV, che risulta incompleta e non ancora perfezionata.

Il perito Geom. Marco Del Grande nella consulenza estimativa in atti ha segnalato le seguenti difformità: 1) il fabbricato risulta diviso catastalmente in tre unità immobiliari (due abitazione e un laboratorio) ma in realtà identifica un'unica ampia unità abitativa; 2) non corrispondenza delle altezze interne dei locali utili al piano terra; 3) presenza di locali soffitta; 4) bagnetto al piano primo sul retro, rappresentato planimetricamente in modo differente in due piantine; 5) presenza all'esterno di ulteriori superfetazione non rappresentate nelle piantine catastali del 1987; 6) non corretta rappresentazione del mappale 894; 7) ripostiglio addossato al fianco destro del fabbricato principale e il locale di sgombero sul retro sono rappresentati più estesi di quanto effettivamente rilevato.

Il perito ha ritenuto che per regolarizzare tali difformità possa essere sufficiente ultimare il condono edilizio e, relativamente al punto 5), rimuovere ogni ulteriore struttura.

**L'immobile risulta occupato dalla proprietaria principale. Si evidenzia che la proprietà del 100% del Lotto oggetto del presente avviso di vendita è gravata da DIRITTO DI ABITAZIONE in favore della proprietaria principale, limitatamente alle unità immobiliari destinate ad abitazione.**

*Gli immobili sono ampiamente illustrati nella relazione di stima depositata dal Geom. Del Grande Marco, con studio in Pesaro (PU) in Strada In Sala n. 38, da intendersi qui integralmente trascritta, anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e per le indicazioni sulla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile, consultabile, unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito <http://www.tribunalepesaro.it> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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. 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.
- 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 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.
- In caso di 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 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.
- Se l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- Tutte le attività, che, a norma dell'art. 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 suo studio.

### **MODALITÀ 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 vendita, in via telematica (si veda paragrafo **A**), oppure in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio del professionista delegato, sito in Pesaro via A. Manzoni 40 (si veda paragrafo **B**), nel rispetto della nuova disciplina dell'asta telematica sincrona mista. 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 del Tribunale di Pesaro.

A) Modalità di presentazione telematica delle offerta – collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>:

*Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la soc. Astalegale.net.*

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno 27.05.2025 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 dal 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 di cui sopra, in data e 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 almeno 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, aperto presso la Banca di Pesaro Credito Cooperativo – Società Cooperativa, IBAN IT6500882613303000000118040, 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 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 sarà 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 e il nome del legale rappresentate.
- 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 di inefficacia, al prezzo minimo indicato per presente 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 del DM 32 del 2015.
- e) La dichiarazione che l'offerta è IRREVOCABILE.
- f) L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna data il termine si intenderà di giorni 120).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite (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) Modalità di presentazione cartacea/analogica dell'offerta:**

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno 27.05.2025 presso lo studio del professionista delegato, via Manzoni, 40 - 61121 Pesaro.
- 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.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

- 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 minorenni, 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.
- 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 ESEC. IMM. 169/2023”** per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
  - Salvo quanto previsto dall'articolo 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 GARA**

Il giorno **28 MAGGIO 2025 alle ore 15:00**, il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Pesaro via A. Manzoni 40, l'apertura delle buste, sia cartacee sia telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

- 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.

- Per coloro che hanno presentato l'offerta in via analogica, nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, e che intende comparire, deve presentarsi presso l'ufficio del professionista delegato, in via A. Manzoni 40 - 61121 Pesaro.

- 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 più 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 delegato. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura notarile autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente 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 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 60 (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 maggiore offerente perché tutte le offerte risultano di uguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacea 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.
- 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**

### **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.

Trattandosi 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 consentono di ritenere che, in tal caso, ricorre 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 e 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.

### **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 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari ad Euro 2.500,00**.

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 ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Se non è possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

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 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.

#### **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

- 1) In caso aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.



- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente 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.
- 7) Salvo quanto disposto dal successivo punto 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, **dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.**
- 8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 9) **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**

### PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (sul quale verrà pubblicato l'intero bando unitamente all'ordinanza con cui è stata delegata la vendita e la relazione di stima);
- Pubblicazione sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, di breve annuncio nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- Inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, su quotidiano locale e sul periodico "Newspaper";
- Eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e dei documenti della procedura esecutiva consultabili sul sito [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it) e sul sito

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**Il Custode Giudiziario dell'immobile è l'AVV. LUCA SANCHI – tel. 072165005, mail: [custodieimmob@gmail.com](mailto:custodieimmob@gmail.com), pec: [lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it). Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).**

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il professionista delegato al numero 0721/35406.

Il professionista delegato  
**Avv. Lucia Cimini**