

TRIBUNALE DI PESARO UFFICIO DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2/2024 R.G.E.I.  
AVVISO DI VENDITA DI PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI  
SENZA INCANTO VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Dott. Francesco Baietta, Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza del 10.10.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini,

**AVVISA**

che il giorno **LUNEDÌ 6 OTTOBRE 2025 ORE 17.30** presso il proprio Studio sito in 61121 – PESARO (PU) Via Giordani n. 7 – piano primo, si inizierà a dare avvio alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, ai sensi dell'art. 571 e ss c.p.c dei seguenti lotti, secondo l'ordine progressivo dei lotti come sotto riportato.

**PER VISITARE GLI IMMOBILI** OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA L'UTENTE DOVRA' RIVOLGERSI AL CUSTODE: **AVV. MATTEO RONDINA del Foro di PESARO**, CON STUDIO IN VIA MARTIRI DI BELFIORE 3 - 61032 - FANO (PU) **CELL. 347 – 4082533**.

**PER INFORMAZIONI IN MERITO AGLI ONERI CONDOMINIALI AGGIORNATI RIVOLGERSI ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO dott. CETRONE FEDERICO (posta elettronica certificata [cetrone.federico@pec.it](mailto:cetrone.federico@pec.it) oppure tel. 0721.838623)**

**LOTTO TRE:** negozio a **FANO VIA NOLFI 35**, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di 294,68 mq per la quota di per la quota di 100/100 della piena proprietà, qui ora offerto per l'acquisto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Crudelini nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno SUB. 16 ed ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Trattasi di area in corso di costruzione destinata ad uso commerciale avente una superficie di circa 252,77 mq commerciali e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 41,91 mq commerciali. L'unità immobiliare si presenta ancora ancora non ultimata ed ancora in corso di costruzione (**a tal riguardo raccomandandosi, prima di presentare una offerta, di recarsi in visita presso l'immobile, accompagnati da un geometra/ingegnere/architetto di fiducia, per la presa d'atto dello stato in cui esso versa e la complessiva conformazione anche dello stato di fatto delle parti e degli spazi comuni/in comune dell'edificio**), è libero da occupanti, ma contiene materiale edile di varia natura (le cui spese di rimozione, qualora non riutilizzato dall'aggiudicatario o da chi per esso ovvero, qualora non più utilizzabile dunque tale per cui debba essere oggetto di valutazione ai fini di una sua eventuale qualificazione come rifiuto e di una altrettanto eventuale e conseguente caratterizzazione in quanto tale, ai sensi e per gli effetti del D.LGS. 152\_2006, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere all'esatta gestione dello stesso secondo la predetta normativa). Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00; Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00; Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. -81,74. Dai conteggi dell'amministratore non risultano i millesimi condominiali per le unità facenti parte del presente lotto e risulta un credito pari a € 81,74; alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero poiché non ultimato ed in corso di costruzione, le chiavi sono in possesso del Custode Avv. Matteo Rondina con studio in Fano (PU). Anche gli impianti sono da realizzare.

**PREZZO BASE** della vendita giudiziaria dell'immobile calcolato al netto delle spese necessarie per terminarne i lavori come da perizia alla quale si rimanda per un esame più dettagliato **Offerta minima: EURO 279.392,00 oltre IVA come per legge se dovuta - Prezzo minimo dell'aumento: Euro 5.000,00**. L'interessato all'acquisto è comunque invitato e responsabilizzato a prendere completa visione delle relazione peritale depositata, ad accedere agli uffici di conservatoria e catasto al fine di verificare la correttezza e la rispondenza di quanto rappresentato in perizia. L'interessato all'acquisto è altresì invitato ed espressamente responsabilizzato ad esperire sopralluogo, con proprio tecnico di fiducia considerato lo stato in cui si trova l'immobile così come emerge dalla descrizione in perizia, per prendere atto dell'effettivo e complessivo stato di fatto in cui lo stesso si trova. Gli oneri tributari, le competenze e le spese dell'attività del Delegato alla Vendita e del Custode, ai sensi e per gli effetti del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno a questi comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. dovrebbero compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione od a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato alla vendita presso il proprio studio.

**LOTTO QUATTRO:** negozio a **FANO VIA DE' MARTINOZZI n. 2/A, FANO (PU)**, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di 250,91 mq per la quota di 100/100 della piena proprietà, qui ora offerto per l'acquisto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Crudelini nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO ed ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Trattasi di area in corso di costruzione destinata ad uso commerciale. L'unità immobiliare si presenta ancora non ultimata e ancora in corso di costruzione (**a tal riguardo raccomandandosi, prima di presentare una offerta, di recarsi in visita presso l'immobile, accompagnati da un geometra/ingegnere/architetto di fiducia, per la presa d'atto dello stato in cui esso versa e la complessiva conformazione anche dello stato di fatto delle parti e degli spazi comuni/in comune dell'edificio**), è libero da occupanti, ma contiene materiale edile di varia natura (le cui spese di rimozione, qualora non riutilizzato dall'aggiudicatario o da chi per esso ovvero, qualora non più utilizzabile dunque tale per cui debba essere oggetto di valutazione ai fini di una sua eventuale qualificazione come rifiuto e di una altrettanto eventuale e conseguente caratterizzazione in quanto tale, ai sensi e per gli effetti del D.LGS. 152\_2006, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere all'esatta gestione dello stesso secondo la predetta normativa). Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00; Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00; Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. - 81,74. Dai conteggi dell'amministratore non risultano i millesimi condominiali per le unità facenti parte del presente lotto e risulta un credito pari a € 81,74; alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero poiché non ultimato ed in corso di costruzione, le chiavi sono in possesso del Custode Avv. Matteo Rondina con studio in Fano (PU). Anche gli impianti sono da realizzare. **PREZZO BASE** della vendita giudiziaria dell'immobile calcolato al netto delle spese necessarie per terminarne i lavori come da perizia alla quale si rimanda per un esame più dettagliato **Offerta minima: EURO 240.342,18 oltre IVA come per legge se dovuta - Prezzo minimo dell'aumento: Euro 4.000,00**. L'interessato all'acquisto è comunque invitato e responsabilizzato a prendere completa visione delle relazione peritale depositata, ad accedere agli uffici di conservatoria e catasto al fine di verificare la correttezza e la rispondenza di quanto rappresentato in perizia. L'interessato all'acquisto è altresì invitato ed espressamente responsabilizzato ad esperire sopralluogo, con proprio tecnico di fiducia considerato lo stato in cui si trova l'immobile così come emerge dalla descrizione in perizia, per prendere atto dell'effettivo e complessivo stato di fatto in cui lo stesso si trova. Gli oneri tributari, le competenze e le spese dell'attività del Delegato alla Vendita e del Custode, ai sensi e per gli effetti del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno a questi comunicati tempestivamente e

dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. dovrebbero compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione od a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato alla vendita presso il proprio studio.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA** - La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali ed ipotecarie. I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima in allegato al bando (completa di foto, documentazione e planimetrie) redatta dall'Ing. Ilario Crudelini, consultabile sul sito <http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it> alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vizi, visibili ed 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 DPR 6/06/2001 n.380 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. - La vendita avviene a corpo, 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 vizi apparenti e/o occulti, gravi o meno gravi, così come differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun diritto al risarcimento, diritto ad indennità od ad una qualche successiva riduzione di prezzo, azioni rispetto alle quali l'offerente, con la presentazione della domanda, dichiara ad ogni effetto di ragione e/o di legge di rinunciare definitivamente ed espressamente per c.d. “condotta/fatto concludenti” rappresentata dalla stessa presentazione della offerta). 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 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.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** - La partecipazione alla vendita a mezzo di presentazione della offerta integra in fatto ed in diritto, ad ogni effetto di legge, condotta rilevante in fatto ed in diritto per c.d. fatti concludenti, equivalente ad una dichiarazione per fatti concludenti da parte dell'offerente avente ad oggetto la piena, precisa ed esatta conoscenza del contenuto del presente avviso, di quello dell'ordinanza di vendita, di quello della relazione di stima del C.T.U. e di quello degli atti e documenti della procedura esecutiva eventualmente consultabili dall'offerente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro, così come pure avente ad oggetto la piena ed esatta conoscenza e comprensione delle conseguenze giuridiche connesse alla partecipazione

ed alla eventuale aggiudicazione del bene. Le offerte di acquisto devono pervenire in forma tradizionale (cartacea) presso lo Studio del Dott. Francesco Baietta sito in 61121 Pesaro (PU) Via Giordani n. 7 (si veda il paragrafo A) “Modalità di presentazione cartacea dell’offerta”) oppure in via telematica (si veda il paragrafo B), in questo secondo caso come previsto dalle “Modalità di presentazione dell’offerta telematica”).

**A) Modalità di presentazione analogico - cartacea dell’offerta** - Lo Studio sarà aperto per acquisire le offerte nei giorni che precedono l'ultimo giorno utile, esclusivamente e perentoriamente solo dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.00 e dalle ore 16.30 alle ore 18.30 e nell'ultimo giorno c.d. utile, **il giovedì antecedente il giorno di esame delle offerte, dalle ore 10.00 alle ore 11.30 e dalle ore 16.30 alle ore 18.00**, pena la irricevibilità fattuale e giuridica, così come la decadenza, delle offerte presentate senza il rispetto di tali modalità e di tali termini. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve far pervenire l’offerta di acquisto, **a pena di inammissibilità dell'offerta**, in busta chiusa e sigillata con nastro adesivo su ogni lato e sulla chiusura della busta stessa (poiché non è ammessa la trasmissione dell’offerta a mezzo fax o posta elettronica). L’offerta sarà altresì irricevibile se non verrà prestata idonea cauzione come di seguito indicato. Sulla busta dovrà essere indicato, **a pena di inammissibilità dell'offerta**: il nome ed il cognome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il nome ed il cognome del delegato alla vendita, la data della vendita, la data e l'ora del giorno in cui avviene il deposito/la consegna a mani con sottoscrizione da parte del presentatore materiale della busta; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, a pena di inammissibilità dell'offerta. All’interno della busta dovrà essere inserita: l’offerta, compilata in carta libera e che dovrà contenere: a) la domanda di partecipazione con acclusa una marca da bollo da € 16,00 con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto; b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile (celibe, nubile, sposato, separato o divorziato) e regime eventuale dei beni di cui alla unione matrimoniale sia essa ancora in essere o meno (separazione o comunione dei beni), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). L’offerente dovrà specificare se sia celibe, nubile, separato, divorziato, coniugato e se tale dovrà indicare se sia in regime di comunione legale dei beni o se sia in regime di separazione dei beni, dovranno comunque essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (si ricorda che per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all’art. 179 cc). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni o se è legato ad altra persona dello stesso sesso in regime di unione civile con regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati ed allegati anche tutti i predetti documenti e tutti i predetti dati anche con riguardo a tale partner. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare e dovrà essere corredata da copia conforme all’originale della predetta autorizzazione del Giudice nonché di tutti i predetti dati e documenti sopra indicati afferenti entrambi i genitori nonché quelli afferenti il figlio minore; se l’offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l’offerente è una società di persone o di capitali, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata, atto costitutivo (testo aggiornato) e statuto (testo aggiornato) ed ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procure speciali notarili) da cui risulti, complessivamente, il legittimo esercizio dei poteri del legale rappresentante che firmerà la proposta. **L’offerente dovrà dichiarare obbligatoriamente, a pena di inammissibilità dell'offerta**, non solo la propria residenza ma, in aggiunta, dovrà anche indicare un indirizzo (**ricadente nel Comune di Pesaro**) dichiarando che presso tale indirizzo elegge domicilio ai sensi dell’art. 582 c.p.c. **oppure, dovrà indicare che elegge domicilio, ex art. 582 c.p.c. e ss., presso un indirizzo di Posta Elettronica Certificata**, significandosi che con l’indicazione, **obbligatoria ed a pena di inammissibilità della offerta**, di tale indirizzo PEC nell’offerta esso sarà considerato valido domicilio

digitale presso cui ricevere tutte le notificazioni e le comunicazioni afferenti l'odierna procedura di vendita; in mancanza della elezione di domicilio, tutte le comunicazioni e le notificazioni dirette a tale soggetto verranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, fascicolo n. 2\_2024 R.G. ES. IMM., Tribunale di PESARO; non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta; b) la persona fisica o giuridica che presenta l'offerta dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste; c) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 c.p.c.; è obbligatoria la procura notarile; d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; e) l'indicazione del prezzo offerto; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; g) l'espressa presa d'atto che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n. 1 (uno) assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pesaro n. 2-2024 R.G.E.I." per un importo pari al 10,00 % (dieci percento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Saranno dichiarate inammissibili ed inefficaci, poichè illegittime, quelle offerte che saranno presentate a mezzo di qualsivoglia tipologia di vaglia postale o per il tramite di qualsivoglia altro mezzo di pagamento comunque diverso dall'assegno circolare. **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

**B) Modalità di presentazione digitale-telematica dell'offerta** - Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori delle offerte entro le ore 12.00 del giorno lavorativo (venerdì) precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo pec del ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo sotto indicato e reperibile anche presso il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. 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 D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso. 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. Altresì, 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>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia. 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 in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art.12 DM 32/2015. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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. Altresì, 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>, previa

registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale PST Giustizia. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà dunque essere versata una cauzione a garanzia dell’offerta non inferiore al 10,00 % del prezzo offerto (cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto), da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale “*Trib.PS n. 2/24 R.G.E.I. - data esame offerte*” da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell’offerta telematica dovrà essere indicato il codice identificativo dell’operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento altresì indicando l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene). Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell’offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all’imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 2/2024 i cui dati sono di seguito riportati: cod. **IBAN: IT 07 O 08826 13303 0000 0011 8599**, **BCC di Pesaro, Via Buozi-P.le Matteotti, 61121 Pesaro**, causale: “*Trib PS n. 2/2024 R.E.I. - 22.9.2025 – Lotto n. X*”. 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. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo (si suggerisce non meno di sei giorni lavorativi) rispetto al termine ultimo fissato. 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 (la c.d. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione sarà acquisita definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. N.B.: IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L’OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. CONTENUTO DELLA OFFERTA TELEMATICA: a) se l’offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo di nascita, 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), copia della carta di identità (avanti e retro) o della patente (avanti e retro) o del passaporto e della tessera del codice fiscale (c.d. TEAM) (avanti e retro). L’offerente dovrà specificare se sia celibe, nubile, separato, divorziato, coniugato e se tale se sia in regime di comunione legale dei beni o se sia in regime di separazione dei beni, dovranno comunque essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (si ricorda che per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all’art. 179 cc). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni o se è legato ad altra persona dello stesso sesso in regime di unione civile con regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche tutti i predetti documenti e tutti i predetti dati anche con riguardo a tale partner. Se l’offerente è coniugato/unito civilmente ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c.). Se l’offerente è minorenni, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare e dovrà essere corredata da copia conforme all’originale della predetta autorizzazione nonché di

tutti i predetti dati e documenti sopra indicati afferenti entrambi i genitori nonché il figlio minore; b) se l'offerente è una impresa individuale/società di persone/società di capitali, i seguenti dati così come risultanti dai pubblici registri: denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, la partita IVA della impresa, il cognome, il nome, il luogo di nascita, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del legale rappresentante, il codice univo/codice destinatario; copia della carta di identità (avanti e retro) o della patente (avanti e retro) o del passaporto e copia della tessera del codice fiscale (c.d. TEAM) (avanti e retro) del predetto legale rappresentante; copia dello statuto e dell'atto costitutivo nella versione più recente rispetto alla data di presentazione della offerta; ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procure speciali notarili) da cui risulti, complessivamente, il legittimo esercizio dei poteri del legale rappresentante che firmerà la proposta; c) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed in aggiunta a ciò dovrà anche indicare un indirizzo (ricadente nel Comune di Pesaro) dichiarando che presso tale indirizzo elegge domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (per le società sarà sufficiente indicare che si elegge domicilio presso il proprio indirizzo PEC risultante da quanto presente in banca dati CCIAA); in mancanza della elezione di domicilio, tutte le comunicazioni e le notificazioni dirette a tale soggetto verranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, fascicolo n. 2\_2024 R.G. ES. IMM., Tribunale di PESARO; d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; e) l'indicazione del prezzo offerto; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; g) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; h) 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 utilizzato per la corresponsione della cauzione poiché presso tale IBAN sarà restituita la somma relativa qualora il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015; i) la espressa dichiarazione che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., si è consapevoli che l'offerta presentata nella vendita senza incanto sia irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; j) 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 comunque di giorni 120). Dopo la prima offerta presentata, le altre offerte che fossero presentate dallo stesso offerente sono e saranno dichiarate inammissibili. È considerata "prima offerta" quella che sarà giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta ed essa, unitamente alla relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata 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, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto (in questo caso la cauzione dovrà essere pari solo al 10% del prezzo offerto per ogni lotto senza tenere in conto l'eventuale IVA da corrispondersi in caso di aggiudicazione), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Dovrà dunque essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10,00 % del prezzo offerto (cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "*Trib.PS n. 2/2024 R.G.E.I. - data esame offerte*" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento). Il versamento della cauzione, così come i predetti bonifici, si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono le seguenti: **IBAN IT 07 O 08826 13303 0000 0011 8599** BCC di Pesaro, Via Buozzi-P.le Matteotti, 61121 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". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n. 4 (quattro) 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](mailto: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 12.00 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 12.00 del giorno immediatamente precedente. L'offerta di acquisto sarà altresì inefficace 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, il giorno 6 ottobre 2025 ore 17.30**, 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. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.. Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso lo Studio Dott. Francesco Baietta. 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 a cura dello stesso. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente davanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. 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, offline, 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. 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 - 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 che come sopra indicato per ogni singolo lotto. 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 disporrà 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. Si precisa inoltre che: gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando 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](http://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 un quarto 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 5.000,00, 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, ADEMPIMENTI SUCCESSIVI 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; 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 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura 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 i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. 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 o davanti al professionista delegato presso il suo studio (Studio Dott. Francesco Baietta, Via Giordani n. 7, 61121 Pesaro) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

**ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE** - 1) in caso di 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 dall'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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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 nel successivo punto n. 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 dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura 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 i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; 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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**PER VISITARE GLI IMMOBILI** OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA L'UTENTE DOVRA' RIVOLGERSI AL CUSTODE: **AVV. MATTEO RONDINA del Foro di PESARO**, CON STUDIO IN VIA MARTIRI DI BELFIORE 3 - 61032 - FANO (PU) **CELL. 347 - 4082533**.

**PER INFORMAZIONI IN MERITO AGLI ONERI CONDOMINIALI AGGIORNATI RIVOLGERSI ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO dott. CETRONE FEDERICO (posta elettronica certificata [cetrone.federico@pec.it](mailto:cetrone.federico@pec.it) oppure tel. 0721.838623)**

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](http://www.tribunale.pesaro.giustizia.it) oltre che su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.asteimmobili.it](http://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 a mezzo di presentazione della offerta integra in fatto ed in diritto, ad ogni effetto di legge, condotta rilevante in fatto ed in diritto per c.d. fatti concludenti, equivalente ad una dichiarazione per fatti concludenti da parte dell'offerente avente ad oggetto la piena, precisa ed esatta conoscenza del contenuto del presente avviso, di quello dell'ordinanza di vendita, di quello della relazione di stima del C.T.U. e di quello degli atti e documenti della procedura esecutiva eventualmente consultabili dall'offerente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro, così come pure avente ad oggetto la piena ed esatta conoscenza e comprensione delle conseguenze giuridiche connesse alla partecipazione ed alla eventuale aggiudicazione del bene.

I recapiti del Professionista Delegato Dott. Francesco Baietta sono i seguenti:  
**334.3464230 – 338.9639633 PEC [francescobaietta@pec.it](mailto:francescobaietta@pec.it) - [francescobaietta@hotmail.com](mailto:francescobaietta@hotmail.com)**

Pesaro, 4 agosto 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Francesco Baietta