

TRIBUNALE DI PESARO

R.G.E. N. 127/2025

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE, DELEGATA ALL'AVV. GEMMA PIRRO FISSATA
SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA****Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Pini****Custode: Avv. Simone De Marco**

La sottoscritta Avv. Gemma Pirro del Foro di Pesaro (codice fiscale PRRGMM65A43G479J), con studio legale in Pesaro, Via Orazio Flacco n. 41 (tel e fax 0721/580170 pec: gemmapirro@pec.ordineavvocatipesaro.it - mail: gemmapirro@studiolegalepirrorampino.com), quale professionista delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 21.05.2026, già iscritta negli appositi elenchi presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pesaro, Legge n.80/2005, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. quale introdotto dalla legge 302/1998 e successive modifiche apportate dal D.L. n. 83/15, convertito con Legge n.132/2015 e dal D.L. n. 59/2016 convertito con Legge n.119/2016;

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 21 maggio 2026, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 127/2025 R.G.E, che sono state delegate alla sottoscritta professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis C.P.C. e la Legge 14.05.2005 n. 80 e le successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **11 novembre 2026, alle ore 10:00, presso il proprio studio legale in Pesaro, Via Orazio Flacco n. 41** si svolgerà la vendita SENZA INCANTO, con modalità telematica mista dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

Appartamento posto al Piano Terzo ed un **posto auto scoperto posto al Piano Terra**, inseriti in un fabbricato condominiale composto da 14 unità abitative e denominato "Residence degli Ulivi", ubicato in Via Giuseppe Mazzini al civico 157 appena fuori il centro storico del Comune di Monte Porzio, in provincia di Pesaro e Urbino. Il plesso edilizio di cui fanno parte i beni immobili in oggetto è stato edificato a metà degli anni '70 del secolo scorso e successivamente sono stati effettuati interventi edilizi rilevanti che hanno portato alla situazione attuale. Il detto fabbricato residenziale presenta una struttura portante di tipo misto in muratura e cemento armato e solai di piano del tipo misto latero-cemento. La struttura del nuovo vano sottotetto è del tipo "leggero", in acciaio e tavolato ligneo con sovrastante isolamento termico con guaina impermeabile e manto di



copertura in coppo tegola laterizio.

L'appartamento al piano terzo (sub. 58) è composto da ingresso/pranzo con angolo cottura, camera, w.c. ed ampio terrazzo/balcone che gira intorno all'appartamento che è anche parte della copertura piana degli appartamenti sottostanti.

Il posto auto scoperto (sub. 43) è posto al piano terra ed è delimitato da strisce bianche, scolorite dall'uso e dal tempo, sul piazzale asfaltato.

All'appartamento, sito al piano terzo della scala "C", si accede da Via Giuseppe Mazzini percorrendo strada privata insistente sulla particella 32 di proprietà di Giorgia Polluzzi e particella 245 di proprietà di NANIN S.r.l., la corte e il camminamento comune con altre unità immobiliari (sub. 53) fino all'accesso dell'appartamento al piano terzo scala "C".

Al posto auto scoperto (sub. 43), posto al piano terra, si accede da Via Giuseppe Mazzini percorrendo strada privata insistente su particella 32 di proprietà di Giorgia Polluzzi e particella 245 di proprietà di NANIN S.r.l., la corte e il camminamento comune con altre unità immobiliari (sub. 53) fino al posto auto.

L'appartamento risulta internamento finito, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni di finestre e porte finestre in alluminio, pavimenti in materiale ceramico, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a metano posizionata all'esterno sulla terrazza e aria condizionata comporta da n.2 diffusori posti a parete (uno in cucina e uno in camera) con motore posto all'esterno sulla terrazza.

Gli impianti termo-idraulico, elettrico e fognario dell'appartamento sono stati realizzati nel periodo 2001/2003 e sono conformi.

Dal punto di vista strutturale l'appartamento presenta complessivamente un sufficiente stato conservativo.

L'appartamento con il posto auto scoperto risulta occupato in virtù di contratto di affitto stipulato in data 19.06.2023 della durata di anni tre (3) più due (2) con inizio contratto dal 01.07.2023. Il contratto non risulta registrato e quindi non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare. Si avvertono gli interessati che il custode ha già preavvertito l'occupante ed inviato alla stessa comunicazione scritta.

DATI CATASTALI: I beni immobiliari oggetto di vendita, siti in Monte Porzio Via Giuseppe Mazzini n 157, sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte Porzio come segue:

Posto auto scoperto: Foglio 13, Particella 255, Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale 14 mq, Rendita € 32,54, Piano T;

Appartamento: Foglio 13, Particella 255, Subalterno 58, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 62 mq, Rendita € 161,39, scala C Interno 4 Piano 3.



PREZZO BASE D'ASTA: Euro 35.000,00 = (euro trentacinquemila/00) aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00, offerta minima 75% (Euro 26.250,00) del prezzo base, cauzione 10% prezzo offerto.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Andrea Torregiani, CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione. Si invitano pertanto gli offerenti a consultare il predetto documento per attingervi ogni dato utile all'offerta che intendano formulare, poiché il bene viene venduto nelle condizioni e come identificato nel predetto documento peritale.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore incaricato dal Tribunale, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia potranno essere sanati dall'aggiudicatario con ricorso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso sanatoria entro 120 giorni dalla notifica di trasferimento.



- b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta);
- c) Informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- d) se l'immobile si trova ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. solo in presenza di apposita richiesta dell'aggiudicatario da inoltrare prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- e) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- f) l'elaborato peritale redatto dal CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione è disponibile per consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

A) Offerta con modalità telematica:

1) le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento di vendita (10 novembre 2026)** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 di Giustizia.

N.B.: IL MEDESIMO PRESENTATORE PUO' 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 e successive modificazioni.

3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di casella PEC ai termini dell'art. 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015 e successive modificazioni 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 al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della



stessa in caso di mancata aggiudicazione.

5) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della PROCEDURA, acceso presso BCC – Banca di Pesaro Credito Cooperativo S.C., Filiale di Pesaro Porto e precisamente IBAN: IT93 R088 2613 3060 0000 0121 773 con la seguente causale: *numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto (se sono posti in vendita più lotti), nonché un "nome di fantasia"*. Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Contenuto dell'offerta:

- a) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria), 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 dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). 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 di 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 D.M. 32/2015 e successive modificazioni;
- 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 si intenderà di



giorni 120).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito dall'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

B) Offerta in modalità analogica

1) L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data** fissata (10 novembre 2026) per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti;

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; **nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta** e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) l'offerta deve contenere:

a) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria), 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 dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità



dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Gemma Pirro per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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 della 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 l'Ufficio del professionista delegato Avv. Gemma Pirro.

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 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 ad € 1.000,00; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la



eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta pervenuta 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, si procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di aggiudicazione;
- 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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'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 prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a 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, 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.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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 (120 giorni) 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 successivi dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di voler profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente



necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto in 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 far 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 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

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) 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 dieci 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà formulare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, da depositare presso il Professionista Delegato che ne curerà la trasmissione al Giudice dell'Esecuzione.

Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge (pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP) si procederà alla pubblicazione per estratto su un quotidiano locale (Resto del



Carlino) e sul periodico “Newspaper Aste”. L’intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all’incanto, nonché la perizia dell’esperto stimatore, potranno essere acquisiti sul sito internet www.tribunale.pesaro.giustizia.it oltre che su www.astalegale.net

Per prenotare la visita dell’immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode, Avv. Simone De Marco, ai seguenti recapiti:

E-mail: avvsimonedemarco@gmail.it

Pec: simonedemarco@pec.ordineavvocatipesaro.it

Tel e fax: 0721/824396

Pesaro, li 17 luglio 2026

Il Professionista Delegato Avv. Gemma Pirro

