

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2024 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA**

La dott.ssa Rosaria Giovanelli, con Studio in Fano, Via Roma n. 152, tel. 0721862855, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 198/2024 R.G.E., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini in data 15 maggio 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

Che presso il proprio Studio sito in Fano, Via Roma n. 152, il giorno **giovedì 18 settembre 2025 alle ore 11.00**, procederà all'esame delle offerte in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 cpc e secondo le modalità sotto riportate, del seguente bene immobile:

**UNICO LOTTO – 1/1 di PIENA PROPRIETÀ di Appartamento al piano primo** sito in Vallefoglia (PU), loc. Sant'Angelo in Lizzola, Strada di Rimpi n. 2, distinto al catasto fabbricati di detto Comune sezione di Sant' Angelo in Lizzola al foglio n. 9, part. 323, sub 4, Cat. A/2, Classe 1, vani 6,5, r.c. Euro 503,55.

**Prezzo base: Euro 155.000,00**

**Prezzo minimo: Euro 116.250,00**

**Rilancio: Euro 2.500,00**

**Descrizione del bene:**

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare al quale si accede tramite scala in acciaio esterna scoperta, balcone di ingresso disimpegno interno all'ingresso con scala prefabbricata che conduce al piano secondo sottotetto e scala a chiocciola che conduce al piano terra da eliminare con chiusura del solaio, ripostiglio, cucina-soggiorno, balcone sul retro, disimpegno zona notte, bagno, camera singola, camera matrimoniale con bagno interno senza il ripostiglio interno all'interno della camera. Al piano secondo sottotetto si accede tramite scala prefabbricata interna posizionata a sinistra dell'ingresso. La soffitta presenta dei locali senza conformità urbanistica-catastale con opere non regolari come evidenziato in perizia.

L'appartamento è dotato di condizionatore, allarme, impianto elettrico ed impianto termico con alimentazione GPL (caldaia a GPL di 25.9kw con stufa a pellet di 18,00kw alternativa alla caldaia a gpl).

L'appartamento è dotato di scoperto esclusivo al piano terra di circa 204 mq dei quali però 24 mq fanno parte del mappale 320 intestato ad altra proprietà.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una strada esterna alla recinzione dello stesso ricadente su altra proprietà e strada interna alla recinzione di altra proprietà, ma con diritti di passaggio.

Il valore complessivo del lotto è stato calcolato su una superficie convenzionale di complessivi 193,26 mq al netto di adeguamenti e correzioni.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica elencate dal CTU:

- Concessione edilizia n. 48\_74 rilasciata dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola il 19-07-1974. (indicato nell'Atto Notarile però non riscontrabile nell'accesso agli atti del Comune di Vallefoglia, fraz. Montecchio)
- Variante alla n. 48/74 del 14-10-1974
- Abitabilità p. terra e piano 1° del 24-04-1978
- Denuncia Inizio Attività n. D605 del 04-04-2006, protocollo n. 5277 per ristrutturazione del fabbricato con divisione in due unità immobiliari di un edificio di civile abitazione
- Non è stata presentata l'abitabilità del nuovo appartamento al piano 2°

**Stato occupazione: alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.**

Si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Alipio Fulvi in data 20/02/2025 per tutte le descrizioni e specifiche caratteristiche nonché per la regolarità e regolarizzazione dei titoli urbanistico/edilizi e dei relativi costi.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale-pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale-pesaro.giustizia.it) ovvero dall'ordinanza di delega e dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per ogni informazione integrativa sui beni rispetto a quanto sopra riportato.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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;
- l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore alla quale si fa rinvio per le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili e gli accertamenti operati;
- per gli 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 spese e cura della procedura;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita;
- qualora vi sia necessità di procedere con la liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà inoltrare al custode apposita istanza per avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, già in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc. In questo caso tutte le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura;
- Si avverte che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

### OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA

*Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare le offerte di acquisto in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Fano, alla via Roma n. 152, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.*

**Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome 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.**

Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta.

### Contenuto dell'offerta cartacea

1. La domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 con indicazione del prezzo offerto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
2. 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 del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un 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 che dovrà essere presente in sede di asta (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è **minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (provvedimento di autorizzazione da allegare all'offerta).

3. 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**, 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 e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda.
4. Per gli **stranieri extracomunitari e comunitari** è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
5. I **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta.
6. La dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**.
7. **Indicazione del prezzo offerto** che può essere anche inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto.
8. Indicazione del **termine di pagamento** del prezzo e degli oneri tributari, 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). **Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.**
9. L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 582 C.P.C.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.
10. **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

All'offerta, nella medesima busta, dovrà essere allegata: **copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente** in corso di validità nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PESARO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2024 R.G.E."** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si ribadisce che non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente all'apertura delle buste.

### OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA

collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>

**Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net.** L'offerta dovrà 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.

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, mediante 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 della Giustizia.

**N.B. – il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto.**

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- 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 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; **IBAN: - IT87K085192430300000711400 Banca di Credito Cooperativo di Fano**; con la seguente causale: numero della procedura, data vendita, numero del lotto, 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. L’accredito della somma deve essere visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta. Tenendo conto dei tempi bancari per l’accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.
- La **copia della contabile del versamento** deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.
- Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve confermare l’offerta che genererà l’**hash (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 Telematica**

1. Se l’offerente è una **persona fisica**, occorre indicare 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile). Se l’offerente è **minorenne**, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (provvedimento di autorizzazione da allegare all’offerta);
2. 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;
3. se l’offerente è una **società**, 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 e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
4. per gli **stranieri extracomunitari e comunitari** è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.
5. l’offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro, ai sensi dell’art. 582 C.P.C.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.
6. l’indicazione del **bene** per il quale l’offerta è proposta;
7. l’indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all’IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
8. la dichiarazione che **l’offerta è irrevocabile**;
9. **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia**;
10. l’indicazione del **termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di giorni 120).

**Si precisa che ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).**

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

- Il professionista delegato, all'udienza del 18 settembre 2025 ore 11:00, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita o possono 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 deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), risultare *on-line* 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.

Si precisa che il gestore della gara telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

### **In Caso di unica offerta**

- In presenza di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente;

- nel caso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , ove il delegato in presenza di specifiche circostanze ritenga di conseguire un prezzo maggiore si procederà a nuova vendita alle stesse condizioni (senza incanto e stesso prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione;

- in mancanza delle circostanze di cui sopra ed in presenza di istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato istanza di assegnazione o, in mancanza di istanze di assegnazione, all'unico offerente;

- negli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore che ha depositato istanza di assegnazione dell'immobile almeno al prezzo base, in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

### **In Caso di pluralità di offerte**

- 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 con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" con aggiudicazione in favore del maggior offerente;

- in assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., si procederà come di seguito: il prezzo più alto determina in ogni caso, la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferibile l'offerta presentata per prima;

- si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior o al miglior offerente anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*, se offerente in via telematica;

- 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, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal professionista delegato 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 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 a euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- 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 ed 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;
- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, in caso mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o la più vantaggiosa sia pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di  $\frac{1}{4}$ ), il bene, ove siano state presentate istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, verrà assegnato al creditore istante, in mancanza verrà aggiudicato al miglior offerente.

### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive;
- l'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà depositare sul conto corrente della procedura il **saldo prezzo, gli oneri tributari** conseguenti l'acquisto del bene nonché le **spese dell'attività del professionista** poste a suo carico a norma del d.m. n. 227 del 2015, somme che il professionista delegato gli comunicherà entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il medesimo termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;
- qualora l'offerente 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, ex art. 585 comma terzo c.p.c., 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 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, il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene; 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;
- in caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 c.p.c.;
- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 231/2007 (modulo adeguata verifica): in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato;
- in caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Fano (PU) Via Roma n. 152.

### DATI E NOTIZIE DEL CUSTODE

Con Decreto del G.E. del 23/01/2025 è stato nominato **Custode Giudiziario** degli immobili pignorati, l'**Avv. Enrico Marcelli** con Studio in Pesaro. Per informazioni circa la custodia è possibile contattare l'ausiliario del Custode Giudiziario, **Avv. Laura Radicchi**, viale Gramsci n. 16, Pesaro (PU) telefono: **0721/65005 - [lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:lauraradicchi@pec.ordineavvocatipesaro.it); [custodieimmob@gmail.com](mailto:custodieimmob@gmail.com)**.

Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita contattando il custode ai recapiti sopra indicati e tramite il Portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

#### **PUBBLICITÀ**

Per quanto concerne la pubblicità il presente avviso di vendita sarà inserito sui siti [www.tribunale-pesaro.giustizia.it](http://www.tribunale-pesaro.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)) e nel Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia unitamente alla perizia di stima. Un estratto dell'avviso di vendita verrà inoltre inserito su un quotidiano locale e sul periodico "Newspaper" di Astalegale.net.

Per tutto quanto non espressamente previsto si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle vigenti norme di legge.

Il professionista delegato alla vendita

