

TRIBUNALE DI URBINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 57/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco Paolo Grippa

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA
ESPERIMENTO N. 3

L'Avv. Alessandro Monceri con studio in Urbania (PU) Via F. Ugolini n. 15, delegato per il compimento delle operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe con ordinanza del 29/10/2024, visto quanto disposto dal G.E. in merito alla vendita telematica ai sensi degli artt. n. 569 ss. e 591 *bis* c.p.c.,

COMUNICA

che il giorno **25/09/2025 alle ore 16:00** presso il proprio Studio in Urbania (PU) Via F. Ugolini n. 15, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di appartamento, sito nel Comune di Cagli (PU), in Don Minzoni n. 32/A, della superficie commerciale di 146,37 mq e relativi garage, così distinti a catasto fabbricati del medesimo Comune:

- Foglio 123 Particella 452 Sub. 16 (Catasto Fabbricati), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5vani, Rendita 383,47 Euro, Indirizzo Catastale: Via Don Giovanni Minzoni Snc, Piano: 1,
- Foglio 123 Particella 452 Sub. 6 (Catasto Fabbricati), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 Mq, Rendita 53,30 Euro, Indirizzo Catastale: Via Don Giovanni Minzoni Snc, Piano: S1,
- Foglio 123 Particella 452 Sub. 5 (Catasto Fabbricati), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 Mq, Rendita 44,42 Euro, Indirizzo Catastale: Via Don Giovanni Minzoni Snc, Piano: S1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

Dal Attestato di Prestazione Energetica in atti, l'immobile risulta essere di classe energetica "F".

L'immobile è libero da persone.

Prezzo base d'asta: € 106.560,00 (centoseimilacinquecentosessanta/00)
Offerta minima: € 79.920,00 (settantanovemilanovecentoventi/00)
Rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00)

(ricorrendone i presupposti la vendita potrà essere assoggettata ad IVA)

La relazione peritale a firma del Geom. Gabriele Aluigi del 30/03/2023 è consultabile nei siti internet www.tribunale.urbino.giustizia.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astalegale.net (già asteimmobili.it). Del lotto in vendita, il perito specifica inoltre quanto segue.

Trattasi di appartamento inserito in contesto condominiale con n. 10 u.i. residenziali essendo un appartamento non vissuto da alcuni anni presenta delle infiltrazioni di umidità, gli impianti sono autonomi (essendo inizialmente due unità immobiliari), le rifiniture sono di media qualità, si evidenzia che attualmente sono stati suddivisi realmente in due unità anche se nella realtà è un unico appartamento, mentre i garage pur essendo due unità catastali nella realtà è un unico garage con piccole divisioni interne in cartongesso, come evidenziato per una regolarizzazione urbanistica e catastale necessita di pratica scia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia e relativi allegati, che saranno disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.urbino.giustizia.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), .

CUSTODE GIUDIZIARIO

Con decreto del G.E. del 01/02/2023 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, con Sede Legale in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, Tel. 0731/605180, indirizzo di posta elettronica certificata: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, indirizzo e-mail: info@ivgmarche.it.

Tutte le informazioni relative allo stato di occupazione dei beni e all'opponibilità alla procedura di eventuali contratti di locazione in essere potranno essere acquisite presso il custode giudiziario ai recapiti sopra indicati.

Tutti gli interessati all'acquisto verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita dal Custode, entro 15 giorni dalla relativa richiesta, che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo una delle seguenti due modalità:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto in forma telematica (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante

della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale). A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 come di seguito esposto.

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art. 12 D.M. 32/2015)

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta (art. 13 D.M. 32/2015)

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14 D.M. 32/2015)

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15 D.M. 32/2015)

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti

internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

3. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

4. Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15;

Le offerte trasmesse oltre le ore 12:30 del giorno che precede la data fissata per la vendita pubblica non saranno accettate. 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.

Il versamento della cauzione dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E. TRIBUNALE DI URBINO, IBAN: IT61H053876869000004318507 con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Terminata l'eventuale gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti risultati non aggiudicatari, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari.

Si precisa che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ NON TELEMATICA (cartacea)

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le ore 12.30 del giorno del giorno precedente la data fissata per la vendita (o del venerdì precedente qualora la vendita sia stata fissata nella giornata di lunedì) presso lo studio del Professionista delegato Avv. Alessandro Monceri in Urbania (PU) Via F. Ugolini n. 15.

Chiunque può presentare un'offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva R.G.E. 57/2022", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita I.V.A., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o.¹ del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m. l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata:

- a. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in

¹ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini

favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;

e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

i. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica².

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte il giorno 25/09/2025 alle ore 16:00 presso lo studio del Professionista Delegato in Urbania (PU) Via F. Ugolini n. 15, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, entro un minuto dall'ultima offerta, a pena di inefficacia, con aumento minimo pari ad € 1.500,00 il lotto unico.

² La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo l'apertura delle buste o l'eventuale conclusione della gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nell'ipotesi in cui l'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, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per

il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita e del Tribunale di Urbino;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia

interesse.

Il Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.a.:

- sito web: www.spazioaste.it;
- indirizzo pec: astalegale@pec.it.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Urbania (PU) Via F. Ugolini n. 15.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino;
- inserimento per estratto, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper aste" e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net.

Per quanto qui non espressamente previsto, si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. n. 32/2015 cui si rimanda.

Per tutte le informazioni contattare il Delegato alla vendita Avv. Alessandro Monceri con studio in Urbania (PU), Via F. Ugolini n. 15, Telefono: 0722941115, Fax: 0722941205, email: alessandro@studiogregorinimonceri.it PEC: avvalessandromonceri@messaggipec.it.

Per informazioni sulla custodia e modalità di visita il custode giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, con Sede Legale in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, Tel. 0731/605180, indirizzo di posta elettronica certificata: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, indirizzo e-mail: info@ivgmarche.it.

Urbania, 03/07/2025

IL DELEGATO ALLA VENDITA
Avv. Alessandro Monceri