

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

**procedura esecutiva n. 5/2021 RG ES.**

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Alessandroni del Foro di Urbino, CF: LSSVCN75D16L500N, professionista delegato alla vendita con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Paolo Grippa ex art. 591 bis c.p.c. in data 7.05.2024 nel procedimento esecutivo **n. 5/2021 R.ES pendente avanti il Tribunale di Urbino**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **28.12.2024 alle ore 12:30**, presso il proprio studio sito in Via Umberto I 76, 61034-Fossombrone (PU), procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO – SINCRONA MISTA**

del seguente bene immobile oggetto di pignoramento trascritto a Urbino il 11.02.2021 al nr. 574 Reg. Part., n. 752 Reg. Gen.:

**LOTTO UNICO**

- **descrizione immobile:** appartamento a MACERATA FELTRIA VIA IV NOVEMBRE 4, frazione CA' L'ONESTO, della superficie commerciale di 103,12 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato. Trattasi di un appartamento posto al piano primo con relative pertinenze al piano seminterrato posti all'intero di un fabbricato residenziale composta da n. 8 appartamenti, la cui costruzione risale all'anno 1971. L'immobile è così composto: appartamento posto al piano primo al quale si accede tramite la scala comune, dalla medesima scala si accede anche al piano seminterrato dove sono ubicati l'autorimessa e la cantina. È costituito da ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico, oltre a due terrazzi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1 ed ha un'altezza interna di ml 2.95, autorimessa ml 2,56. Si rinvia alla relazione di stima per ogni maggiore approfondimento.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Macerata Feltria, Via IV Novembre 4, distinti al catasto del Comune di Macerata Feltria al foglio 51, Particella 557, sub. 3:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Macerata Feltria	51	557	3	A/2	2	103,12mq	€ 326,66

- **situazione occupazionale:** occupato dall'esecutato.

**PREZZO BASE: € 36.800,00 (euro trentaseimilaottocento/00)** oltre imposte – valore di stima € 59.200,00.

\*\*\* \*\*

Si precisa che la **CUSTODIA** dell'immobile è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto Vendite Giudiziarie -IVG- per il circondario del Tribunale di Urbino, Monsano (AN), Via Cassolo 35, tel. 0731.605180 / 60914 / 605542 – e.mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it). Le visite potranno essere richieste per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homopage.page> o mezzo mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

\*\*\* \*\*

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 161 ter c.p.c.

### **A) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

L'offerta di acquisto, da redigere in marca da bollo da € 16,00:

- deve essere presentata entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), il nome del professionista delegato e la data della vendita, omettendo qualsiasi altra indicazione sulla busta.
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva R.G.E. 5/2021" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita Iva (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale oltre a certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) se ditta individuale da presentare il giorno dell'apertura delle buste, e nel caso copia del permesso di soggiorno o altro titolo equipollente), il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge); per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod.civ.; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, deve essere prodotto, all'apertura delle buste, il certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice e della relazione integrativa.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

### **A.2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITÀ TELEMTICHE.**

In tal caso l'offerente deve collegarsi al sito: <https://www.spazioaste.it>.

- Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dall'offerente entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara, in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione

“INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

- Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

**ATTENZIONE:** ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell’Ordinanza o Avviso di vendita relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all’apposito “manuale utente” presente all’interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica.

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell’offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario c/c intestato a “Procedura Esecutiva R.G.E. 5/2021”, acceso presso BCC del Metauro, fil. di Fossombrone, IBAN IT96H087006829000000208599 che dovrà contenere la seguente descrizione: “cauzione Procedura Esecutiva R.G.E. 5/2021” oltre all’indicazione dell’offerente.

Il versamento della cauzione andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga, cioè, risulti accreditato l’importo, nel c/c bancario sopra indicato entro la scadenza del deposito delle domande, cioè le ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita, in difetto la domanda contenente l’offerta, come sotto precisato, sarà nulla e/o inammissibile e non sarà ritenuta valida per le operazioni di vendita. Il mancato versamento della cauzione nei termini sopra esposti per la procedura è causa di nullità e/o inammissibilità dell’offerta.

- Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848-780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- All’inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell’offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci. Laddove previsto dalla normativa di riferimento e solo per alcune tipologie di vendita (modalità sincrona mista), è possibile presentare l’offerta in formato cartaceo direttamente presso il luogo della vendita (cancelleria del Tribunale o studio del professionista incaricato alla vendita). L’accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all’indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L’utente è responsabile dei propri codici d’accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l’utente all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

- Il portale Spazioaste permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal professionista referente della procedura e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte definito sull'Ordinanza o Avviso di vendita. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene in questo portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Al fine di meglio chiarire si riporta il testo integrale degli artt. 12-16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015.

#### **D.M. 32/2015**

[... omissis...]

#### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

##### **Art. 12**

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**

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**

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, e' 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**

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 e' 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.

#### **Avviso di connessione**

##### **Art. 16**

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

[... omissis...]

#### **Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita**

##### **Art. 20**

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.
3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

[... omissis...]

### **Capo III Vendite immobiliari**

#### **Sezione II**

#### **Modalità della vendita telematica**

##### **Vendita sincrona mista**

##### **Art. 22**

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.
2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.
3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

#### **Verbale della vendita sincrona e sincrona mista**

##### **Art. 23**

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

\*\*\* \*\*

Le buste (telematiche e cartacee) saranno aperte il giorno 28.12.2024 alle ore 12:30 in Fossombrone (PU), Via Umberto I, n. 76, presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Alessandroni, coordinandosi con eventuali ulteriori vendite fissate per la medesima data.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestatario del bene -salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cpc- è tenuta a presentarsi e/o collegarsi, nelle modalità sopra descritte (vendita telematica), il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente e/o non collegato all'udienza.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Nel caso in cui vi fossero più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, ivi compresi coloro che abbiano presentato un'offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, con aggiudicazione al miglior offerente.

La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con un aumento minimo non inferiore

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,01 ed € 25.000,00;
- ad € 750,00 per immobili con prezzo base tra € 25.001,00 ed € 50.000,00;
- ad € 1.000,00 per immobili con prezzo base tra € 50.001,00 ed € 100.000,00;
- ad € 1.500,00 per immobili con prezzo base tra € 100.001,00 ed € 150.000,00;
- ad € 2.000,00 per immobili con prezzo base tra € 150.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed € 350.000,00;
- ad € 3.500,00 per immobili con prezzo base tra € 350.001,00 ed € 500.000,00;
- ad € 5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 500.000,00.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta (e ciò anche per la fissazione del prezzo base d'asta della gara), si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi di pagamento e della tempestività del deposito della domanda stessa.

Se il prezzo offerto, all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione; in ogni caso, qualora anche la migliore offerta si collocasse al di sotto del prezzo base, ma in misura non inferiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Fermo restando tutto quanto sopra, l'aggiudicazione al miglior offerente avverrà anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, in questo caso aggiudicando il bene al soggetto che ha depositato l'offerta più alta su cui è stato fissato il prezzo base d'asta della gara e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, Avv. Vincenzo Alessandroni, di assegni circolari non-trasferibili intestati a "Procedura esecutiva R.G.E. 5/2021" o mediante l'effettuazione di bonifico o bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza del termine), nel c/c intestato a "Procedura esecutiva R.G.E. 5/2021", acceso presso BCC del Metauro, fil. di Fossombrone, IBAN: IT96H087006829000000208599, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e per

gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per medesimo bonifico.

\*\*\* \*\*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà corrispondere e concordare il compenso/onorario per tale incumbente;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura ed 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, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc...), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993 cit., dovrà effettuare il pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 gg. decorrenti dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato;
- il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente con l'emissione da parte del Giudice del Decreto di Trasferimento e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita;

- l'aggiudicatario, entro 120 gg. dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice, ricorrendone i presupposti, potrà presentare il procedimento di sanatoria di cui all'art. 40, 6 c., L. 47/1985, e di cui all'art. 46, 5 c., DPR 380/2001.

\*\*\* \*\*

### ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Luigi Stagnozzi del 8.8.2022 (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabili sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche) e <http://www.tribunaleurbino.com>, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità.

Eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste" e mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Fossombrone (PU), Via Umberto I, 76.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista delegato Avv. Vincenzo Alessandroni (PU), Via Umberto I 76, in orario d'ufficio - tel. 0721.716495.

Le visite potranno essere richieste per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> o a mezzo mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net SpA.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fossombrone, 8.10.2024

Avv. Vincenzo Alessandroni