

Studio Commerciale
Dott.ssa Maura Magrini
Via San Bernardino 41- 61029 Urbino PU
Tel. 0722 322797
Email: studiomagrinimaura@gmail.com

TRIBUNALE DI URBINO

Procedura Esecutiva n. 13-2022 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

29 MARZO 2025

LOTTO 1: ore 11:00

LOTTO 2: ore 11:30

LOTTO 3: ore 12:00

La Dott.ssa Maura Magrini, Dottore Commercialista con studio in Urbino (PU), Via San Bernardino 41, nominata delegato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 04/06/2024, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29 MARZO 2025**

presso il proprio studio in Urbino (PU) Via San Bernardino 41, procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità "**SINCRONA MISTA TELEMATICA**" alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto:

ALLE ORE 11,00

LOTTO 1 – MONTE GRIMANO TERME (PU) Loc.Ornaccia snc

- **appartamento** della superficie commerciale di **86,00 mq**

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Località Ornaccia n. SNC, piano: T;

Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303;

L'unità immobiliare si trova all'interno di un organismo edilizio costituito da due piani fuori terra adibiti a unità residenziali e da un piano interrato da adibire ad autorimessa. L'immobile identificato catastalmente con il subalterno 12 presenta due lati interni confinanti con altre unità immobiliari e due lati liberi posti a sud-est e sud ovest. Esternamente è presente uno scoperto identificato con il subalterno 15 che si estende su entrambi i lati liberi dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare non è dotata di posti auto dedicati e identificati urbanisticamente. Posta al piano rialzato, risulta accessibile mediante una scalinata esterna e internamente si compone di un locale soggiorno-cucina, uno studio attualmente adibito a camera da letto, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio e un bagno sprovvisto di finestra. Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

- **altro terreno**, composto da scoperto esclusivo, area urbana di mq 217 bene comune censibile al sub. 12 (assegnazione parziale, vedasi atto reg.particolare 2644 del 01/07/09).

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 217 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T;

Coerenze: Subalterni 20, 16 e 12;

con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

importo a base d'asta	€ 58.800,00 (cinquantottomilaottocento/00)
con offerte in aumento di	€ 1.000,00 (mille/00)
offerta minima	€ 44.100,00 (pari al 75% del prezzo base)

Attualmente il bene risulta libero.

ALLE ORE 11,30

LOTTO 2 – MONTE GRIMANO TERME (PU) Loc.Ornaccia snc

- **posto auto** della superficie commerciale di **105,00** mq

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: S1;

Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'unità immobiliare, posta al piano interrato, è definita catastalmente come subalterno 9. Detta autorimessa, definita tale dalle previsioni progettuali non è stata ultimata e, ad oggi, risultano essere scaduti i termini di validità del permesso di costruire, non trovando di fatto pieno compimento le opere. Il vano si trova allo stato grezzo in quanto risulta essere privo di massetto, pavimentazione, intonaci, tinteggiatura e in parte di impianto elettrico. Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

- **posto auto** della superficie commerciale di **88,00** mq

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: Piano S1-T;

Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

Il bene si compone di un locale ripostiglio posto al piano terra e un locale posto al piano interrato, il quale dalla previsione progettuale, assieme all'attiguo subalterno 9, avrebbero dovuto costituire un locale autorimessa. Internamente i locali risultano allo stato grezzo e sono presenti partizioni verticali interne, locali accessori e un servizio igienico, non previsti nelle previsioni progettuali relative all'autorimessa. Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni e consente l'accesso al ripostiglio situato al piano terra identificato al subalterno 10 poiché attiguo al subalterno 14.

- **altro terreno**, composto da scoperto.

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, Bene comune censibile

con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

importo a base d'asta	€ 33.200,00 (trentatremiladuecento/00)
con offerte in aumento di	€ 750,00 (settecentocinquanta/00)
offerta minima	€ 24.900,00 (pari al 75% del prezzo base)

Attualmente il bene risulta libero.

ALLE ORE 12,00

LOTTO 3 – MONTE GRIMANO TERME (PU) Loc.Ornaccia snc

- **appartamento** della superficie commerciale di **96,50**

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T;

Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta non ultimato, i vani di cui sarebbe dovuto essere composto l'immobile sono: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due camere da letto con balcone. L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 e dal subalterno 19, anch'esso scoperto comune a tutti i subalterni. Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

- **altro terreno**, composto da scoperto in pendenza adibito a bosco situato sul retro dell'unità immobiliare

Identificazione catastale: foglio 17 particella 69 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 914 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T,

Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

importo a base d'asta € **32.960,00** (trentaduemilanovecentosessanta/00)

con offerte in aumento di € **750,00** (settecentocinquanta/00)

offerta minima € 24.720,00 (pari al 75% del prezzo base)

Attualmente il bene risulta libero.

Il custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l. con sede in Via Cassolo n. 35 - 60030 Monsano (An) n.Tel. 0731/60914-0731/605542-0731/605180 email: infovisite@ivgmarche.it.

Il soggetto interessato a visionare gli immobili in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte potranno essere presentata sia in modalità cartacea sia in modalità telematica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. a cui ci si riporta integralmente e che deve essere obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente.

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), per partecipare alla vendita, dovranno far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro le ore 12,00 del giorno precedente la gara, offerta di acquisto per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 (**Allegato n. 1**).

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto, in bollo (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>), potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentate della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino alle ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la 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 (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).

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on line”. Entro trenta minuti dall’orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all’esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all’orario previsto, per qualunque ragione, l’offerente non riceva comunicazione alcuna, l’offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l’apertura dei plichi e l’assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l’esame delle offerte, l’offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall’offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, la società Astalegale.net invia all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell’offerta di acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto in marca da bollo, una per ciascun lotto, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio della Dott.ssa Magrini Maura, Via San Bernardino 41, 61029 Urbino (PU).

Sulla **BUSTA** dovranno essere indicate:

- le sole generalità di chi materialmente deposita l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

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'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente;
- g. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- h. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- j. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- k. 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;
- l. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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 similare) 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);
- m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n. 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 (sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante);
- o. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- p. A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui **all'Allegato 2** per le persone fisiche e **all'Allegato 3** per le persone giuridiche, in allegato al presente avviso. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni

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.

All'offerta, dovrà 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 a di

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 indicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile; -in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva di importo pari al 10% del prezzo da lui offerto, a titolo di cauzione. Se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto è inefficace.
- 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 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 minorenne, 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. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Tribunale di Urbino Es. Imm. n. numero_ruolo/anno_ruolo R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a:

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOB. DELEGATE A MAGRINI MAURA TRIB.URBINO
presso B.C.C. del Metauro Soc. Coop. **IT42L0870068701000000082997**

e 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.

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.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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.

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.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **un minuto**.

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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO 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.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente (ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, a parità di prezzo offerto, si terrà conto, in ordine di priorità: maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), 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 o mediate riconsegna dell'assegno circolare;

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 (offerta per persona da nominare);

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 (Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo)

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 che verrà successivamente comunicato dal delegato alla vendita, 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 fatta 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. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; 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 sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità:

- gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le 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 di 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 o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- in caso di 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 civili, che saranno cancellate a cura e spese della procedura; 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;
- l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già 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 il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il Giudice dell'esecuzione 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 euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- 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 pubblicità e del Tribunale di Urbino;
- 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.;
- maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;
- della vendita sarà data pubblica notizia:
 - mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
 - mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino;
 - mediante inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net;
 - mediante affissione, da parte del custode, di un cartello "vendesi" nei pressi degli immobili oggetto della vendita.
- l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio presso il foro di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino;

Urbino, 8 Gennaio 2025

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Magrini Maura