

**Dott. Francesco Serfilippi**

Via Michelangelo n. 49/A  
61030 Montefelcino (PU)  
E-mail: [serfilippi.f@libero.it](mailto:serfilippi.f@libero.it)

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 28/2023 R.G.E.**

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

Il Dott. Francesco Serfilippi, con studio in Montefelcino (PU), Via Michelangelo n. 49/A, delegato alle vendite nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe descritta con provvedimento del 24/06/2024, pec: [francesco.serfilippi@pec.it](mailto:francesco.serfilippi@pec.it)  
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo n. 35, Monsano, Tel. 0731/60914, [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it); [yemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:yemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it) [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it)  
Incaricata, quale gestore delle vendite, la società: Astalegale.net

COMUNICA

che il giorno **1 APRILE 2025 alle ore 17,00** presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., nel quale il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Francesco Serfilippi è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16, procederà alla **valutazione delle offerte**, presentate secondo le modalità sotto riportate, del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:** 100/100 intera proprietà di **terreno agricolo** sito in Urbino (PU), distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 94, part. 1, porzione AA-AB, qualità/classe PRATO 2-BOSCO CEDUO 4, superficie 14040 mq, r.a. 2,54 €, r.d. 8,83 €; part. 2, qualità/classe SEMINATIVO 4, sup. 13.495 mq, r.a. 24,39 €, r.d. 24,39 €; part. 11, qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 75161 mq, r.a. 116,45 €, r.d. 97,04 €; part. 12, qualità/classe SEMIN. ARBOR. 6, superficie 7629 mq, r.a. 17,73 €, r.d. 17,73 €; part. 13, qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 14009 mq, r.a. 21,71 €, r.d. 18,09 €; part. 14, qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 1577, r.a. 2,85 €, r.d. 2,85 €; part. 15, porzione AA-AB, qualità/classe SEMINATIVO 5 - BOSCO CEDUO 4, superficie 16882 mq, r.a. 3,10 €, r.d. 10,70 €; part. 132, qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 610 mq, r.a. 0,95 €, r.d. 0,79 €.

**Prezzo base € 59.136,00**

**Prezzo minimo € 44.352,00**

**Rilancio € 1.000,00**

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luca Merli del 11/01/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

**Lotto unico:** I terreni agricoli sono formati da più particelle in un unico appezzamento, ad esclusione della particella n. 132, di forma irregolare posto a varie pendenze, in parte coperti a bosco ceduo ed una parte prevalente a seminativo, per un totale di circa 14 ettari (superficie catastale). Si trovano in una zona agricola nel Comune di Urbino, a circa 20 km da Urbino, a confine con il Comune di Sassocorvaro. Il terreno non è delimitato. Lo stato dei luoghi sembra conforme alla mappa catastale.

Non risultano difformità, come da pag. 6 della perizia.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di affitto agrario, opponibile alla procedura, registrato in data 29/02/2020 a Pesaro ai nn. 790/2019 serie 3T, con scadenza al 10/11/2028.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, i quali vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'immobile, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), 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;
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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.
- 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 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 ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da fare 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 a spese dell'aggiudicatario. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà 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. Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

## **Dott. Francesco Serfilippi**

Via Michelangelo n. 49/A  
61030 Montefelcino (PU)  
E-mail: [serfilippi.f@libero.it](mailto:serfilippi.f@libero.it)

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it).
- 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;

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA NON TELEMATICA (CARTACEA)**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta bianca chiusa presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., nel quale il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Francesco Serfilippi è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16, entro le **ore 13,00 del 31/03/2025**, (tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 15,30 alle ore 17,30; il venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00).

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e 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).

L'offerta dovrà contenere:

- 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- 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 E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di delega. 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.

Documenti da allegare all'offerta:

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;  
se l'offerta è presentata da 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;
- 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;
- 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;
- se l'offerta è formulata a mezzo di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, oppure 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;
- 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;
- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
- 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;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva R.G.E. 28/2023", 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.

## **Dott. Francesco Serfilippi**

Via Michelangelo n. 49/A  
61030 Montefelcino (PU)  
E-mail: [serfilippi.f@libero.it](mailto:serfilippi.f@libero.it)

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015. Le offerte di acquisto (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 alle **ore 13,00 del 31/03/2025**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal sito <https://pvp.giustizia.it><sup>1</sup>, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente".

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>

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](mailto: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.

L'offerta dovrà contenere:

- 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta**;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO 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 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- 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 E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di delega. 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.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Documenti da allegare all'offerta:

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Se 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.
- se l'offerta è presentata da soggetto straniero, non comunitario, oltre a i 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;

---

<sup>1</sup> **ASSISTENZA:** 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 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.

## **Dott. Francesco Serfilippi**

Via Michelangelo n. 49/A  
61030 Montefelcino (PU)  
E-mail: [serfilippi.f@libero.it](mailto:serfilippi.f@libero.it)

- 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;
- 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;
- se l'offerta è formulata a mezzo di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- 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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, oppure 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;
- 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;
- le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
- 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.

La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Urbino con IBAN: IT60L087000936100000208737 - Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C.R.L. - Filiale di Tavernelle (Colli al Metauro) 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 **31/03/2025** 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.

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.

### **APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le buste 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 **1 APRILE 2025 alle ore 15,00** presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., nel quale il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Francesco Serfilippi è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16.

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.

Se 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 a quello indicato alla pag. 1.

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, ovvero, in caso di presentazione della domanda in forma cartacea, alla restituzione degli assegni circolari.

Termini per il saldo prezzo: 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 oppure 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.

Offerta per persona da nominare: 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.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: 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.

## **Dott. Francesco Serfilippi**

Via Michelangelo n. 49/A  
61030 Montefelcino (PU)  
E-mail: [serfilippi.f@libero.it](mailto:serfilippi.f@libero.it)

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento dovranno essere versati mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente intestato alla procedura con le seguenti coordinate: **Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C.R.L., Cod. IBAN: IT60L087000936100000208737**, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni (termine perentorio e non prorogabile) dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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. 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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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.

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.*

#### **INFORMA**

gli offerenti che, 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.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega:

1. Sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>;
2. Sul sito internet del gestore della vendita nominato [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul sito [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) e all'albo del Tribunale di Urbino;
3. Sul periodico "*Newspaper aste*" edito da Astalegale.net e sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net;
4. Mediante affissione del cartello "*vendesi*" nei pressi degli immobili;

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

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e cliccando sul pulsante "*prenota visita immobile*"

Montefelcino, 23 gennaio 2025

Il professionista delegato alle vendite  
Dott. Francesco Serfilippi