

Avv. Alessandro Monceri  
Via Filippo Ugolini n. 15  
61049 Urbania (PU)  
Tel. 0722/941115

## TRIBUNALE DI URBINO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/2019 RGE AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Alessandro Monceri con Studio in Urbania, Via Ugolini n. 15, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza ex art. 591 bis cpc del 14 aprile 2024,

#### COMUNICA

che il giorno **17 aprile 2025 dalle ore 15,00** presso il proprio studio procederà alla valutazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 cpc, che dovranno pervenire in modalità tradizionale cartacea o telematica ai sensi degli art. 12,13,22 DM 32/2015, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 16 aprile 2025** e, in caso di regolarità delle stesse, procederà alla vendita senza incanto relativamente al seguente immobile:

**ORE 15,00 LOTTO I:** 100/100 proprietà di fabbricato adibito a magazzino deposito in Comune di Urbino (PU), Loc. Rancitella Via Ca' Biagio n. 14, distinto al catasto fabbricati del Comune di Urbino al F. 102, Part. 173, Sub 2, Cat. C/2, classe 1, RC € 667,01.

PREZZO BASE € 56.500,00

OFFERTA MINIMA € 42.375,00

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

**ORE 15,15 LOTTO II:** A- 100/100 proprietà di terreni agricoli in Urbino. Loc. Rancitella, Via Ca' Biagio, della superficie di mq 87.450,00, distinti al catasto terreni del Comune di Urbino al F. 102 particella 20, porzione AA, qualità/classe seminativo, 5, superficie 19, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,02 €, porzione AB, qualità/classe Bosco Ceduo, 5, superficie 0,1306, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,54 €; F. 102 particella 21, qualità/classe seminativo, 5, superficie 0,0594, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 3,95 €; F. 102 particella 22, qualità/classe seminativo, 5, superficie 0,1247, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 1,61 €; F. 102 particella 23, qualità/classe seminativo, 5, superficie 0,0594, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 0,77 €; F. 102 particella 24, qualità/classe seminativo, 5, superficie 0,4973, reddito agrario 7,71 €, reddito dominicale 6,42 €; F. 102 particella 25, qualità/classe canneto, 2, superficie 0,008, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €; F. 102 particella 26, qualità/classe Seminativo, 4, superficie 0,0709, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 1,28 €; F. 102 particella 27, qualità/classe seminativo, 4, superficie 1,0565, reddito agrario 19,10 €, reddito dominicale 19,10 €; F. 102 particella 29, porzione AA, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,0122, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,16 €, porzione AB, qualità/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 1,44, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 11,16 €; F. 102 particella 31, qualità/classe Pascolo Arb., 2, superficie 0,1087, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,56 €; F. 102 particella 32, qualità/classe Bosco Ceduo, 4, superficie 0,0213, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €; F. 102 particella 36, qualità/classe Prato, 3,

superficie 0,056, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,26 €; F. 102 particella 38, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,1696, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 2,19 €; F. 102 particella 45, porzione AA, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,0363, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,47 €, porzione AB, qualità/classe Bosco Ceduo, 5, superficie 0,2259, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,93 €; F. 102 particella 46, qualità/classe seminativo, 5, superficie 0,0131, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,17 €; F. 102 particella 47, qualità/classe Canneto, 2, superficie 0,0127, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,23 €; F. 102 particella 48, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 1,521, reddito agrario 23,57 €, reddito dominicale 19,64 €; F. 102 particella 72, qualità/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,3057, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 2,37 €; F. 102 particella 126, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,0119, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,15 €; F. 102 particella 127, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 1,8856, reddito agrario 29,21 €, reddito dominicale 24,35 €; F. 102 particella 131, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,056, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,46 €; F. 102 particella 135, porzione AA, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,058, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, porzione AB, qualità/classe Bosco Ceduo, 3, superficie 0,4053, deduzione 3,14, reddito dominicale 0,63 €; F. 102 particella 148, porzione AA, qualità/classe prato, 3, superficie 0,11, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,57 €, porzione AB, qualità/classe Fabbr. Rurale, superficie 0,042 (Fabbricato non più esistente); F. 102 particella 149, qualità/classe Seminativo, 5, superficie 0,0714, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 0,92 €.

PREZZO BASE € 101.500,00

OFFERTA MINIMA € 76.125,00

Rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00

Dalla relazione peritale datata 02/02/2022 e successiva integrazione del 18.12.2024 a firma Geom. Roberto Martelli, risulta quanto segue: **il lotto I** è costituito da un fabbricato con attuale destinazione a magazzino/deposito, disposto su due piani fuori terra, della superficie complessiva di mq 220 circa, oltre corte esclusiva di circa mq 1420.

L'immobile, secondo quanto dichiarato in perizia, risulta essere stato edificato nei primi anni del 1900 e con pratica n PS 0063525 del 18.12.2020 è stata variata la categoria catastale da D10 a C2 ed originato il sub 1, totalmente privo di titolo abilitativo e trasferito ad altra proprietà con decreto di trasferimento immobili n. 261/2021 RGE Tribunale di Urbino, trascritto al n. 338 R. Part del 24.01.2024.

L'immobile presenta difformità urbanistiche dichiarate regolarizzabili dell'esperto stimatore (cfr. CTU pag. 5-6) ed è attualmente utilizzato da uno degli esecutati in forza di un contratto di locazione ritenuto vile dal GE e pertanto dichiarato non opponibile alla procedura.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali.

**Il lotto II** è costituito da terreni agricoli siti in Comune di Urbino, Loc. Rancitella della complessiva superficie di mq 87.450 con giacitura di natura medio collinare utilizzati prevalentemente a seminativo, sono a bosco invece quelle situate a fondo valle e confinanti con il fosso Ca' Biagio.

Il CDU n. 2021/100 rilasciato in data 04/08/2021 certifica che le particelle oggetto di vendita sono classificate "Area agricola" con relativi vincoli.

Alla data del sopralluogo le particelle pignorate n. 20-21-22-23-24-26-27-29-31-38-45-46-47-48-126-127-131-135-148-149 del foglio 102 risultavano utilizzate da terzi in forza di contratto di locazione del tipo Denuncia Cumulativa, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 10/11/2022, registrato il 04/05/2017 a Urbino ai nn. 581 serie 3, in data

antecedente al pignoramento, con canone annuo complessivo per tutte le particelle di € 7.260,00. Detto contratto riguarda la porzione di ogni particella trasferita in affitto, solo di qualità Seminativo, per una superficie complessiva pari a Ha 8.80.00 circa (su una superficie complessiva di Ha 13.07.09). Per dette particelle il canone di locazione è pari ad €. 1.200.00 Annui. Detto contratto, relativo alla sola parte seminativa, deve ritenersi decaduto come affermato dal CTU nell'integrazione di perizia sopra citata.

**Nel contratto di locazione sono presenti anche terreni per una superficie pari a mq 34.604 non oggetto di pignoramento (foglio 102, part. 30-117-168-171).**

Sulle particelle n. 20-21-22-23-24-25-26-27-29-31-32-36-38-45-47-48-72-127-131-135-148 del Foglio 102 (compreso altre) risulta stipulato un contratto di locazione del tipo Cumulativo, registrato al n 583 serie 3 il 04.05.2017 riguardante la sola porzione di ogni particella di qualità Bosco, per una superficie complessiva pari a Ha. 4.00.00 circa, (su una superficie complessiva di Ha 13.07.09) dal 01/04/2017 al 10.11.2031, con canone di locazione annuo di € 300,00, ritenuto vile dal GE e pertanto dichiarato non opponibile alla procedura.

**Nel contratto di locazione sono presenti terreni per una superficie pari a mq 5.538.00 non oggetto di pignoramento.**

Tutte le attività di cui agli art. 571 e seguenti cpc, delegate al professionista ai sensi dell'art. 591 bis cpc, verranno svolte presso lo Studio del delegato alla vendita.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite nella 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, reperibile sui siti internet [www.tribunale.giustizia.urbino.it](http://www.tribunale.giustizia.urbino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura

#### CUSTODIA DEL BENE

Custode giudiziario del bene è l'Istituto Vendite Giudiziarie (tel 0731-60914 e-mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)), le visite dovranno essere richieste tramite il portale: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586 c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi 60 (sessanta) giorni e non oltre 120 (centoventi) giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad € 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120n (centoventi) 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 dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

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'IVA. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

In base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 (ventiquattro) mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto o fino a 15 (quindici) giorni prima dell'incanto.

In base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp.att.cpc, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione ed eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali derivanti dalla vendita e delle competenze poste a suo carico; in caso di mancato integrale versamento delle somme sopra indicate gli importi versati saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE CARTACEE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita Avv. Alessandro Monceri in Urbania, Via Ugolini n. 15 pena l'inammissibilità, entro le ore 13,00 del 16 aprile 2025 previo appuntamento telefonico (333-8171617)

Nella busta contenente la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00, deve essere indicato il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista

delegato; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta pena l'invalidità della stessa.

In caso di più lotti posti in vendita dovrà essere depositata una busta per ciascun lotto.

La domanda di partecipazione deve contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito telefonico, indirizzo e-mail o pec per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o) l'offerta, ai sensi dell'art. 574 II comma, potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc;

All'offerta cartacea dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- 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;
- n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato "Trib. Urbino Procedura esecutiva RGE 116/2019" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

La precisa e puntuale indicazione del contenuto dell'offerta analogica è specificata nell'ordinanza di delega pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale della vendita.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto telematiche dovranno pervenire, pena l'inammissibilità, entro le ore 13,00 del giorno 16 aprile 2025 e dovranno 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 cpc, mediante invio all'indirizzo pec: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando il modulo precompilato presente sul portale <http://venditepubbliche.giustiziacert.it> o tramite la funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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. 32/20155.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima offerta le successive verranno dichiarate inammissibili.

L'offerta telematica deve contenere i dati di cui agli art. 12 e ss. del DM 32/2015, riportati nell'ordinanza di delega pubblicata unitamente al presente avviso e cui si fa espresso rinvio.

Chi intende partecipare ad una gara telematica deve essere in possesso di una pec, accedere al portale del gestore della gara telematica e procedere come indicato nel manuale utente.

La domanda di partecipazione 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.
- p) l'offerta, ai sensi dell'art. 574 c.2 cpc, potrà anche essere presentata per persona da nominare ex art. 583 cpc.

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 altro 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del bonifico bancario e del numero di CRO attestante l'avvenuto versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da versarsi sul C/C BPER, intestato al Tribunale di Urbino avente il seguente **IBAN IT 31 L 05387 68690 000004152689**, indicando come causale "ASTA e numero del lotto". Laddove la cauzione non possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, costituirà motivo di esclusione dell'offerta.

- la domanda telematica va presentata in bollo da € 16,00 versato digitalmente tramite il portale <https://pst.giustizia.it> e la relativa ricevuta dovrà essere allegata all'offerta telematica.

- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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.

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

La precisa e puntuale indicazione del contenuto dell'offerta telematica è specificata nell'ordinanza di delega pubblicata unitamente al presente avviso sul portale della vendita.

#### 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 numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta presentata, sia essa cartacea o telematica, è irrevocabile e non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta a mezzo di procuratore speciale o per persona da nominare.

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, al giorno e all'orario 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.

Le offerte depositate in modalità cartacea verranno aperte dal delegato in presenza degli offerenti ed inserite, a cura del delegato, nella piattaforma telematica al fine di consentire agli offerenti in modalità telematica di venire a conoscenza delle altre offerte presentate.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene che abbia depositato la busta nella modalità tradizionale è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà in suo favore anche se assente alla vendita.

L'offerente con modalità analogica può anche farsi rappresentare in gara da un avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.

### VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

#### In caso di unica offerta

- se pari o superiore al prezzo base, sarà senz'altro sempre accolta;
- in caso di unica inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base ed in assenza di istanze di assegnazione, si procederà a nuova vendita alle stesse condizioni ove il delegato, in presenza di specifiche circostanze, ritenga di potere conseguire un prezzo maggiore; in mancanza di dette circostanze, il bene verrà assegnato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra tutti gli offerenti, ivi compresi coloro che abbiano presentato l'offerta minima, partendo dall'offerta più alta; l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente al termine della gara.

Ciascun offerente avrà un minuto per effettuare il rilancio, decorrente dall'offerta precedente.

In caso di mancanza di adesioni alla gara il bene verrà aggiudicato a colui che ha depositato l'offerta più alta e, in caso di parità di prezzo, all'offerta che prevede una cauzione più alta o, a parità di cauzione, a quella che prevede un termine inferiore per il saldo e, a parità di detto termine, a chi ha presentato per primo l'offerta.

Se al termine della gara o, in mancanza di gara, all'esito della comparazione delle offerte, l'offerta più alta o quella migliore saranno pari al prezzo base, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui a seguito della gara non si raggiunga il prezzo base ovvero, in caso di non adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte nessuna sia pari al prezzo base, il bene, ove siano state presentate istanze di assegnazione almeno pari al prezzo base, verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc; in mancanza verrà aggiudicato al miglior offerente.

### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, o in quello minore indicato, mediante versamento sul c/c della procedura; dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di mancato versamento del fondo spese le somme versate verranno imputate prima al fondo spese e poi al saldo prezzo, ai sensi dell'art. 1193 cc.



L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 (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 pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 (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.

#### PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita sarà data pubblica notizia, omettendo sempre le generalità dei debitori:

- mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- mediante pubblicazione della presente 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](http://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](http://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](http://Astalegale.net);
- mediante affissione di un cartello "vendesi" nei pressi degli immobili oggetto della vendita.

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

Urbino 4 febbraio 2025  
Avv. Alessandro Monceri