

Studio Commerciale
Dott.ssa Maura Magrini
Via San Bernardino 41
61029 Urbino PU
Tel. e Fax 0722 322797

TRIBUNALE DI URBINO
Procedura Esecutiva n. 84/2018 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA
14 ottobre 2026 alle ore 9:30

La Dott.ssa Maura Magrini, Dottore Commercialista con studio in Urbino (PU), Via San Bernardino 41, delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Francesca D'Orazio in data 29.01.20, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.,

AVVISA
che il giorno **14 ottobre 2026 alle ore 9:30**

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:

LOTTO 1 – CAGLI, Strada Monte Peruzzo 40

PIENA PROPRIETA' su intero edificio di civile abitazione della superficie commerciale di **404,30**. Trattasi di intero edificio, con precedente destinazione rurale, completamente risistemato e trasformato in civile abitazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°. L'edificio è dotato di ampio scoperto di pertinenza, dove risultano ubicati un piccolo fabbricato ed una piscina, non regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio. Inoltre lo scoperto esclusivo di pertinenza dell'immobile, non risulta esattamente perimetrato in loco, secondo i confini di diritto e di legge. Identificazione catastale: foglio 22 particella 100 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita catastale 488,57 Euro, piano: T-1°-2°.

Coerenze: Strada Monte Peruzzo; Proprietà Privata da più lati; Salvo altri.

La consistenza immobiliare posta in vendita, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, eventuali difformità, risulta meglio descritta nella perizia tecnica pubblicata sul sito www.tribunaleurbino.it alla quale si fa espresso rinvio.

al prezzo base di **€ 159.744,00** (centocinquantanovemilasettecentoquarantaquattro/00)

con offerte in aumento di **€ 2.000,00** (duemila/00)

offerta minima euro 119.808,00 (pari al 75% del prezzo base)

Attualmente il bene è libero da persone.

Custode giudiziario del compendio è la sottoscritta Dott.ssa Maura Magrini, con studio in Urbino (PU), Via San Bernardino 41 Tel. e Fax 0722-322797 email: studiomagrinimaura@gmail.com.

Il soggetto interessato a visionare l'immobile 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.

1-MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, una per ciascun lotto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,30 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). L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato e se non è sottoscritta.

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).

L'**OFFERTA** in marca da bollo da 16,00 euro, con indicato "Tribunale di Urbino Es. Imm. n. numero _ruolo/anno _ruolo R.G.E." dovrà contenere:

- a) se persona fisica i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, stato civile 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegata una fotocopia del documento del coniuge.
In caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, l'offerente dovrà produrre visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o verbale d'assemblea con copia documento del rappresentante indicato nella domanda di partecipazione.
Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.
- b) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- e) indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso (offerta minima);
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

All'offerta, dovrà essere allegato:

- 1) fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva di importo pari al 10% del prezzo da lui offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto è inefficace.

2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara), se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'**Offerta Telematica** deve pervenire entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente l'esperimento della vendita e deve contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015:

- se l'offerente è una persona fisica, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale; se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art.582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'offerta dovrà, inoltre contenere:

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
- f) la data e l'ora della vendita;
- g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;

- i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- k) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

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.

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

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

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sull'iban **IT42L0870068701000000082997** intestato a **PROCEDURE ESECUTIVE IMMOB. DELEGATE A MAGRINI MAURA TRIB. URBINO** presso B.C.C. del Metauro Soc. Coop. con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti. Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA **APERTURA BUSTE E MODALITA' DI VENDITA**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta,

le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle 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. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line, se offerente in via telematica.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si rammenta inoltre che:

- a) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è IRREVOCABILE sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo non compaia il giorno fissato per la vendita;
- b) ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili;
- c) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art.588 e segg. c.p.c.;
- d) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita). Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, compreso l'ordine temporale di presentazione dell'offerta;
- e) non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese

in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto;

- f) se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

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. Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile ed ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento;
- ai fini della pubblicità, si procederà all'affissione del presente avviso all'albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (area pubblica del portale del Ministero della Giustizia), sul sito internet www.tribunaleurbino.it, nonché sul sito www.astalegale.net, ed all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper Aste", affissione del "cartello vendesi" nei pressi dell'immobile stesso.
- l'aggiudicatario, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già depositata, entro un termine **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, al professionista delegato, mediante modalità da comunicarsi, ed altra somma relativa alle spese e oneri di trasferimento del bene acquistato;
- in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;
- qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ex art. 41, comma

5, D.Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

- Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia, con l'elenco delle eventuali discordanze sulla effettiva esecuzione dei lavori concessi e sulla situazione strumento urbanistico si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito www.tribunaleurbino.it;
- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice delegato saranno compiute dal professionista delegato, Dott.ssa Magrini Maura, presso il proprio studio commerciale in Via San Bernardino 41, 61029 Urbino (PU) tel. e Fax 0722.322797 e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato;
- Gestore della vendita telematica è stata nominata la società Astalegale.net Spa con sito web www.spazioaste.it e indirizzo pec astalegale@pec.it;

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando il testo degli articoli 12,13,14,15,16,20,22 e 23 del D.M. 32/2015.

Urbino, 29 giugno 2026

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Magrini Maura