129/2026 R.G.

TRIBUNALE DI URBINO

Giudice Dott. F.P. Grippa
Custode Giudiziario Avv. Valeria Rasponi – Tel. 0722/317683 – Mail avvocato@rasponi.net

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO N. 2

Il sottoscritto **dott. Stefano Manfucci**, Notaio in Cagli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino, con studio Associato per le Procedure Esecutive del Tribunale di Urbino in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, professionista delegato e referente della procedura iscritta con R.G. 129/2026 dal Tribunale di Urbino, nominato con ordinanza in data 27/04/2026

AVVISA CHE

il giorno **19/01/2027**, alle ore **10.00** in Cagli, presso la sede dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive del Tribunale di Urbino sita in Strada Cagli-Pergola n.35/f, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni
LOTTO UNICO
Intera piena proprietà su fabbricato per civile abitazione sito in **Comune di Sassocorvaro-Auditore**, Frazione Mercatale, Via Circonvallazione n.1, costituito da due unità immobiliari, precisamente:
a)appartamento al piano terra della superficie commerciale di mq.60,36 composto da: ingresso in comune all'unità immobiliare di cui al punto b), due vani, cucina e w.c.;
b)appartamento distribuito su tre livelli ai piani terra, primo e secondo, della superficie commerciale di mq.207,26 così composto: ingresso in comune all'unità immobiliare di cui al punto a), garage, cantina, legnaia, ripostiglio e w.c. al piano terra; tre vani, cucina, disimpegno e bagno al piano primo; due locali e ampio vano soffitta allo stato grezzo al secondo piano.
Oltre scoperto comune ad entrambe le unità immobiliari.
Detti immobili risultano distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Sassocorvaro-Auditore (PU), Sezione Sassocorvaro, come segue:
Foglio 31 particella 117 sub.1, Via Circonvallazione n.1, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita € 189,80;
Foglio 31 particella 117 sub.2, Via Circonvallazione n.1, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82.

Prezzo a base d'asta € 172.400,00 (Euro centosettantaduemilaquattrocento virgola zero zero).
Offerta minima € 129.300,00 (Euro centoventinovemilatrecento virgola zero zero).
In caso di gara ex art.573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00 (Euro duemila virgola zero zero).**

La consistenza immobiliare posta in vendita risulta meglio descritta, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di esse gravanti, nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato, Geom. Gabriele Aluigi in data 03/06/2021, pubblicata sul sito internet

www.tribunale.urbino.giustizia.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, che gli offerenti sono tenuti a consultare ed alla quale si fa espresso rinvio.
Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice all'Avv. Valeria Rasponi, con studio in Urbania, Via Costanzo Felici n.1, Tel. 0722/317683, indirizzo mail: avvocato@rasponi.net.

Tutte le informazioni relative allo stato di occupazione dei beni e all'opponibilità alla procedura di eventuali contratti di locazione in essere, potranno essere acquisite presso il custode giudiziario ai recapiti sopra indicati.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile sopra descritto è di vecchissima costruzione, edificato in data anteriore al 01/09/1967 e risulta successivamente rilasciata Concessione Edilizia n.8/81 per lavori di ampliamento e sopraelevazione, rilasciata in data 13/06/1981.
Come evidenziato dal perito gli immobili sopra descritti presentano delle difformità a livello urbanistico e catastale che potranno essere regolarizzate con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 46 del D.Lgs. 6 giugno 2001 n.380, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e dall'art.46, comma 5, del citato D.Lgs 380/2001.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

Modalità di presentazione offerta telematica
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli art.12 e ss D.M. 32/2015.

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[26] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telemaci, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

[27] 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.

[28] 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.

[29] Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

[30] La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto (in bollo[26]) 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 al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di 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[27].

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 del servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015.

Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L' offerta deve essere depositata in busta chiusa presso la sede dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive del Tribunale di Urbino in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita e 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 Notaio delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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 procedure di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[28];
- in caso di offerta telematica, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- in caso di offerta telematica, l'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;
- a pena d'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 al presente avviso. Entro il termine per il saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le dichiarazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione, l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

In caso di offerta telematica, 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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità 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;
- 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 dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 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;
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata dal 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;
- la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 231/2007);
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in modalità telematica[30].

Modalità di versamento della cauzione

In caso di offerta cartacea, assieme a questa, deve essere depositato assegno circolare non trasferibile intestato **"Dott. Stefano Manfucci - Procedura Civile n.129/2026 R.G."**, di importo pari, a pena d'inefficacia, al dieci per cento 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, con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), esclusivamente mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente aperto presso la filiale di Cagli della Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo S.C., intestato all'Associazione Notarile:
IBAN IT 46 E 08731 68230 0000 0006 3956.
La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento 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.
In 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 fosse congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso di vendita, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

Svolgimento della vendita

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 giorno ed all'ora indicati nel presente 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 trenta 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 buste presentate in modalità non telematica saranno inserite, a cura del professionista delegato, nella piattaforma www.spazioaste.it, onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;
Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti in sala.
In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, entro un minuto dall'ultima offerta.
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, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base anche 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 miglior offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, 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 siano state presentate 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 restituzione dell'assegno circolare depositato o mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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 ovvero 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 formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo 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 in 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 verrà effettuato a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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 ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non sostenute 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, da trascrizioni di pignoramenti e da sequestri; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno poste a carico della procedura.
L'aggiudicatario dovrà versare, mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, entro il termine indicato in offerta ovvero entro un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento, il cui ammontare verrà tempestivamente determinato dal professionista delegato.
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 all'eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..
Ai sensi dell'art.587 c.p.c., 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.
I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta.
L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dell'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 del 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 € 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.
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, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità si procederà alla pubblicazione del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.tribunale.urbino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché all'inserimento del medesimo avviso su periodico "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net S.p.a. e ad affissione all'albo del Tribunale.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice del Tribunale di Urbino, saranno compiute dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

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

Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.a.:

- sito web – www.spazioaste.it;
- indirizzo pec – astalegale@pec.it.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia e quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Cagli, 19/10/2026.

Stefano Manfucci Notaio