AVV. MILENA BENEDETTI
Via Marconi, 17-Piobbico (PU)
Cell. 3389691776
E-mail :benedettimilena66@gmail.com
PEC: avvmilenabenedetti@puntopec.it
Cod. Fisc. BNDMLN66S66G682H

TRIBUNALE DI URBINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G.E. n. 66/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - Dott. Francesco Paolo Grippa

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA
ESPERIMENTO N. 3

La sottoscritta avv. Milena Benedetti, (c.f.BNDMLN66S66G682H), con studio in Piobbico (PU), Via Guglielmo Marconi n. 17 (Tel. 3389691776- email: benedettimilena66@gmail.com pec avvmilenabenedetti@puntopec.it) in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe, con ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino, in data 10.02.2026 , ai sensi dell'art. 569 e ss e. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **mercoledi 13 (tredici) Gennaio 2027 (duemilaventisette) alle ore 16:00 (sedici)** presso lo studio della sottoscritta, in Piobbico (PU), Via Guglielmo Marconi, n. 17, si procederà alla **vendita senza incanto con "Modalità Sincrona Mista",** ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento meglio descritto nella **relazione di stima** redatta dal tecnico incaricato in data 22.02.2023 e depositata in atti, consultabile sul sito **http://www.tribunale.urbino.giustizia.it , che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

LOTTO 1

Descrizione**:**

Appartamento a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto 29, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di 93,70 mq, Trattasi di alloggio residenziale sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto n.29, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due disimpegni, oltre allo scoperto esclusivo al piano terra. L'abitazione presenta delle lievi difformità alla distribuzione interna e alle misure di alcune aperture esterne, per la regolarizzazione delle stesse dovrà essere presentata

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

apposita pratica di accertamento di conformità. L'alloggio è utilizzato dall'esecutata titolare del diritto di abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 276 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 29, piano: T-1, derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quanto in oggetto risulta meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nella predetta relazione di stima alla quale si rimanda e dalla quale risulta altresì quanto segue:

Pratiche edilizie

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima, la piantina dell'appartamento è visibile solamente nella tavola grafica della pratica edilizia 88/2000 riferita all'immobile adiacente.

Come descritto nell'elaborato peritale per ciò che concerne le pratiche edilizie non vi è nessuna informazione aggiuntiva.

Situazione Urbanistica

PRG-piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento.

Conformità edilizia

Come descritto nella relazione di stima redata dal tecnico incaricato, Geom. Marco Lucciarini, sono state rilevate le seguenti difformità: dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima perciò come stato legittimato può essere presa la piantina catastale, rispetto alla quale durante il sopralluogo sono state rilevate delle piccole difformità alla distribuzione interna e alle dimensioni di alcune aperture. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità e variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Conformità catastale

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla distribuzione interna e alle dimensioni di alcune aperture. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità e variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Conformità Urbanistica

L'immobile risulta **conforme.**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima.

Corrispondenza dati Catastali/Atto : **nessuna difformità**

Si evidenzia che 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;

Si precisa che **alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'alloggio oggetto di perizia risulta occupato dal debitore titolare del diritto di abitazione.**

Prezzo base d'asta : € 32.960,00 (Euro Trentaduemilanovecentosessanta/00).

Offerta minima : € 24.720,00 (Euro Ventiquattromilasettecentoventi/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

-Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione **all'Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Urbino**, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), tel. 0731/60914/605180/605542, indirizzo **mail per richiesta visite** infovisite@ivgmarche.it; **portale aste** www.astemarche.it.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCORNA

MODALITA' DI VENDITA

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 161 ter disp. Att. C.p.c., 12, 13 e 22 D.M 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata secondo le seguenti due modalità:

1. ***MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA 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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto da presentare in **bollo da € 16,00** (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento bolli digitali" su Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it) potranno essere presentate unicamente

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

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., entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta**) del giorno precedente la gara e dunque **entro il Martedì 12 (dodici) gennaio 2027 (duemilaventisette)**, 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 "Astalegale.net S.P.A" tramite le funzionalità del portale www.spazioaste.it), 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 PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministro della Giustizia le formalità di cui agli art. 13, c.4 D.M.32/2015).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC 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 (riportato a pagg. 13 del presente avviso di vendita).

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA NON TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata **in bollo da € 16,00 (sedici)** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Milena Benedetti, in Piobbico (PU), via G. Marconi, 17 **entro le 12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il Martedì 12 Gennaio 2027 (duemilaventisette).** L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere:

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

e. la descrizione del bene;

f. l'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 nel presente avviso di vendita;

i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

j. 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;

k. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n .(o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il c.r.o. 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);

l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m. 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 Certifica che il recapito mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore depositante.

n. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d2776bd778

All'offerta deve essere allegata:

a. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre 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;

b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;

e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

i. 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'avviso delle procedure di recupero coattivo).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva R.G.E. 66/2021", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente aperto presso BPER BANCA S .P.A., filiale di Piobbico (PU) **, intestato a Tribunale di Urbino : PROCEDURA ESECUTIVA N. 66/2021 R.G.E. -Lotto 1 IBAN IT44L0538768530000004216715** e **con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura)**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potràessere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuatioltre 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 cauzionecosì decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

IRREVOCABILITÀ 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.

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 **Mercoledì 13 (Tredici) gennaio 2027 (duemilaventisette) alle ore 16:00 (sedici)** presso lo studio del Professionista Delegato in Piobbico (PU) Via G. Marconi,17 **;** 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.

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

Qualora 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 aumenti minimi pari ad € 750,00 (Euro Settecentocinquanta/00).**

La gara avrà luogo con la modalità **Sincrona Mista Telematica** secondo le indicazioni dell'art. 2 comma 1, lett. g.) D.M. n. 32 del 23.02.2015. La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati).

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, (così individuato: 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 nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata o, in caso di cauzione prestata a mezzo di assegno circolare, questo verrà restituito all'offerente non aggiudicatario al termine delle operazioni di vendita;

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 (centoventi) 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

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldoprezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione : " rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €*****da parte di *****a fronte del contratto di mutuo a rogito*****del******rep.*****e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità, si procederà:

a) all'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) alla pubblicazione della ordinanza di autorizzazione alla vendita, 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 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino;

c) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da astalegale.net almeno 45 (quarantacinque) 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;

d) dal custode mediante affissione di un cartello "vendesi" nei pressi degli immobili oggetto

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

della vendita.

CONDIZION GENERALI DI VENDITA

SI RENDE NOTO:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 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;
- che 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'annoprecedente 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;
- che 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 concessioneo permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che 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 maile/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quelli 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 sessanta giorni e non oltre 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;

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l' ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita e del Tribunale di Urbino;
- che 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.;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

*****

Si precisa che, tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss. devono essere compite in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le norme del codice e le disposizioni di legge vigente in materia.

Di seguito si riporta il testo degli artt.12, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23 del D.M. n. 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, qualead esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paeseassegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organizationfor 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 normadell'articolo

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

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 scritturaprivata 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 specifichetecniche 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 mediantela 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'attestazionedel 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 articoloe 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 divendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazionidi 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 aisoggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Neicasi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio
giudiziario presso il qualeè 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 anorma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da partedel 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.

Art. 16 Avviso di connessione

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778

dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Art. 20 Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalita' telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalita' possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.
3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

Art. 22 Vendita sincrona mista

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.
2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalita' telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalita.. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.
3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonche' i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalita' telematiche **.**

Art. 23 Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura puo' utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso ,il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonche' i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

ASSISTENZA Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02 800 300 11 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.P.A.**

- **sito web-www.spazioaste.it**
- **indirizzo PEC-astalegale@pec.it**

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (tel. 3389691776 -email: benedettimilena66@gmail.com -PEC : avvmilenabenedetti@puntopec.it) e dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino.

Piobbico-Urbino lì 19.10.2026

Il Professionista delegato

Avv. Milena Benedetti

Firmato Da: MILENA BENEDETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5f0f74151b71512feb528d276bd778