

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

**TRIBUNALE DI URBINO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 11/2019 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Emanuele Romeo, con Studio in Sant'Angelo in Vado (PU), via Pratello Santa Maria, n. 21, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591-bis c.p.c., con ordinanza del 15.11.2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Urbino e successivi provvedimenti del 02.02.2023 e del 19.07.2024

**AVVISA**

che il giorno **12 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 10:00** e segg. presso il proprio Studio in Sant'Angelo in Vado (PU), via Pratello Santa Maria, n. 21 si procederà alla vendita "senza incanto" con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino (PU) in data 12.02.2019 al n° 526 R.p.

**LOTTO 1**

Descrizione:

**A) Edificio residenziale con piccolo scoperto esclusivo**, sito a Monte Cerignone (PU), via Borgo, n. 27, della superficie commerciale di mq 230,10, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Al piano primo, il fabbricato è composto da 3 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. Al piano terra, è composto da sala da pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, 3 camere e wc. Al piano primo sottostrada, è composto da 2 ripostigli, disimpegno e c.t. L'edificio è in condizioni mediocri, con infiltrazioni di acqua dal tetto e presenza massiccia di umidità un po' ovunque. Gli impianti non sono funzionanti. Le persiane sono state sostituite nel 2014.

Lo scoperto esclusivo pur essendo inserito nel PRG in zona di completamento B21 non ha capacità edificatoria in quanto inferiore al lotto minimo di intervento.

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 243** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, 12 vani, rendita euro 378,05, indirizzo catastale: Monte Cerignone (PU), via Borgo, n. 27 Piano S1-T - 1

Confini: strada comunale, fiume Conca, restante proprietà, salvo altri.

- **foglio 8 particella 244** (catasto terreni), incolt. prod., classe U, 19 ca, r.d. 0,01 euro, r.a. 0,00 euro.

Confini: strada comunale, stessa proprietà, salvo altri.

**B) Terreno agricolo**, sito a Monte Cerignone (PU), via Cà Vico, della superficie commerciale di mq 5.228,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola, posto nelle vicinanze del lotto 1A, attraversato e diviso in due parti dalla strada comunale su cui è presente un piccolo fabbricato crollato. Il terreno in questione è incolto e abbandonato da tempo.

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 242** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, 8 mq, rendita euro 5,78, indirizzo catastale: Monte Cerignone (PU), via Cà Vico, snc Piano T

Confini: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri.

- **foglio 8 particella 102** (catasto terreni), semin arbor, classe 2, 31 are 74 ca, r.d. 11,47 euro, r.a. 9,84 euro.

Confini: strada comunale, stessa proprietà, salvo altri.

- **foglio 8 particella 163** (catasto terreni), vigneto, classe 1, 9 are 10 ca, r.d. 3,76 euro, r.a. 3,99 euro.

Confini: strada comunale, stessa proprietà, salvo altri.

- **foglio 8 particella 241** (catasto terreni), seminativo, classe 2, 11 are 44 ca, r.d. 4,14 euro, r.a. 3,84 euro.

Confini: strada comunale, stessa proprietà, salvo altri.

Attualmente il bene risulta libero da persone.

**Prezzo base d'asta euro 27.110,96.**

**L'offerta minima è pari al 75% del prezzo a base d'asta (€ 20.333,22)**

In relazione alla legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con riferimento agli immobili sopra descritti, dalla documentazione in atti, le pratiche edilizie presenti sono quelle riportate nella perizia di stima alla quale si rinvia (perizia del 22.06.2021 e integrazioni geom. Daniele Maestrini, consultabile presso lo studio dell'Avv. Emanuele Romeo, nonché sui siti internet in appresso indicati).

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto risultano caratterizzate da difformità, regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario, così come da perizia di stima alla quale si rimanda.

### **MODALITA' DI VENDITA**

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 161- ter disp. att. c.p.c., 12, 13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata secondo le seguenti due modalità:

#### **A) Presentazione delle offerte presso lo Studio del Professionista (modalità CARTACEA)**

L'offerta di acquisto da redigere in marca da bollo da € 16,00 deve essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato in Sant'Angelo in Vado (PU), via Pratello Santa Maria, n. 21, dalle ore 10:00 alle ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita e, quindi, entro le ore 12:30 del 11 febbraio 2025.

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
*Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048*  
*Sant'Angelo in Vado (PU)*  
*Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144*  
*mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.*  
*avv.emanueleromeo@pec.it*

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (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 (nonché allegati fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale del coniuge). Per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.
- In caso di offerte presentate per nome e per conto di una società, l'offerente dovrà produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ed aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.
- In caso di offerte in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- deve contenere un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Urbino - Procedura Esecutiva n. 11/2019 R.G.E.", di importo pari al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del Professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data della vendita.

Nessuna 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).

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se non viene prestata una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e se non è sottoscritta.

### **B) Presentazione della domanda con MODALITÀ TELEMATICA**

L'offerta può essere presentata anche in MODALITÀ TELEMATICA, in tale caso deve contenere quanto indicato dall'art. 12 D.M. 32/2015 Ministero Giustizia e deve essere presentata con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del predetto decreto ministeriale.

Il gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET S.P.A. con sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e indirizzo p.e.c. [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it)

- L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara e, quindi, entro le ore 12:30 del 11 febbraio 2025, in via telematica all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale.

- L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web "Offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, ed accessibile tramite funzione "Invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) le complete generalità dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale;
- 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 fissate 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;

<p style="text-align:center"><i>Studio Legale</i> <b>Avv. Emanuele Romeo</b> Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048 Sant'Angelo in Vado (PU) Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144 mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c. avv.emanueleromeo@pec.it</p>
---

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - n) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta deve essere trasmessa mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a un indirizzo dedicato del Ministero della Giustizia.
  - La trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta, sempre che il gestore del servizio di PEC attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, D.M. 32/2015.
  - In mancanza di tale apposito indirizzo l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei precedenti requisiti.
  - Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
  - Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.
  - L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal giudice; nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ex art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.
  - All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:
    - a) idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari a quanto indicato nell'ordinanza o avviso di vendita presente nella scheda di dettaglio del bene;
    - b) l'imposta di bollo;
    - c) fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale;
    - d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - e) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- L'offerta d'acquisto:

a) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

b) è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se perviene oltre il termine fissato;

c) è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;

d) è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**ATTENZIONE:** ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'ordinanza di vendita e a far riferimento all'apposito "Manuale utente" presente nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica".

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario su C/C intestato a "Tribunale di Urbino – procedura esecutiva n. 11/2019 RGE", acceso presso BPER Banca S.P.A. filiale di Carpegna, IBAN IT27Y0538768251000003511585 che dovrà contenere la seguente descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva n. 11/2019 RGE" oltre all'indicazione dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il versamento della cauzione andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga in banca entro la scadenza del deposito delle domande (ore 12:30 del 11 febbraio 2025), in difetto la domanda contenente l'offerta, come sotto precisato, sarà nulla e/o inammissibile. Terminata l'eventuale gara i bonifici saranno restituiti agli offerenti risultanti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari.

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02-80030011 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta all'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. 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. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare

**Studio Legale**  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Di seguito la normativa di riferimento:

**Art. 12 D.M. 32/2015 - 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-2 code 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 D.M. 32/2015 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 D.M. 32/2015 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

**Studio Legale**  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

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 D.M. 32/2016 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.

#### **Art. 16 D.M. 32/2015 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 dell'invito di cui al periodo precedente è 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 D.M. 32/2015**

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto può 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 D.M. 32/2015 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 modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando 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 nonché 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 modalità telematiche.

#### **Art. 23 D.M. 32/2015 Verbale della vendita sincrona e sincrona mista**

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può 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, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.



<p style="text-align: center;"><i>Studio Legale</i> <b>Avv. Emanuele Romeo</b> Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048 Sant'Angelo in Vado (PU) Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144 mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c. avv.emanueleromeo@pec.it</p>
---

## AGGIUDICAZIONE

Le buste saranno aperte il giorno 12 febbraio 2025 alle ore 10:00 in Sant'Angelo in Vado (PU), via Pratello Santa Maria n. 21, presso lo Studio dell'Avv. Emanuele Romeo, con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte, ne verrà controllata la regolarità, ed inserite nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a cura del Professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate con tale modalità;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti presso lo Studio del Professionista delegato.

Si precisa, quindi, che chi ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà presentarsi personalmente presso lo Studio del Professionista per partecipare all'eventuale gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica in qualsiasi luogo, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione internet. A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il portale invierà all'indirizzo di posta elettronica con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e ad accedere con le proprie credenziali
- all'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata con modalità telematica. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015 Ministero della Giustizia, 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.

La persona che ha sottoscritto l'offerta è tenuta a presentarsi e/o collegarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente anche se assente e/o non collegato all'udienza.

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 mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita soltanto nel caso in cui il professionista delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte in aumento non inferiori:

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.  
avv.emanueleromeo@pec.it

- ad € 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per il bene di cui al LOTTO 1.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopra indicato). Nell'eventualità in cui nessuno degli offerenti intenda aderire alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del maggior offerente e, in caso di parità di offerte, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta, tenendo in considerazione le forme, i modi, i tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante assegni circolari NON TRASFERIBILI presso lo Studio Legale Avv. Emanuele Romeo, via Pratello Santa Maria, n. 21 – 61048 Sant'Angelo in Vado (PU) oppure mediante bonifico bancario nel C/C intestato alla Procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 10 giorni dalla data dell'aggiudicazione.

I predetti importi dovranno essere versati presso lo Studio Legale Avv. Emanuele Romeo in Sant'Angelo in Vado (PU), via Pratello Santa Maria, n. 21, mediante due distinti assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati al Professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento, anche parziale, 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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 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.
- Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato di 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 indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese.
- 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e da talune tipologie di sequestri (non invece da vincoli/atti di destinazione o domande giudiziali).
- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario.

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
*Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048*  
*Sant'Angelo in Vado (PU)*  
*Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144*  
*mail romeoemanuele@yahoo.it, p.e.c.*  
*avv.emanueleromeo@pec.it*

- L'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, compresa l'IVA qualora prevista dalla normativa vigente.
- Non sono previste ulteriori spese tranne quelle relative alla domanda di sanatoria delle eventuali violazioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della legge 47/1985 e successive modificazioni che l'aggiudicatario potrà presentare entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.
- 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.
- Il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente con l'emissione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, e successiva integrazione, consultabile su sito internet all'indirizzo [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), da esaminare attentamente da parte dell'offerente. Il portale Spazioaste permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal Professionista delegato e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato, riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti. Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sono le seguenti: intestazione: "Tribunale di Urbino – Procedura esecutiva n. 11/2019 R.G.E."; IBAN IT27Y0538768251000003511585.

Ai fini della pubblicità si procederà all'inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", alla pubblicazione sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net s.p.a., sul sito internet

*Studio Legale*  
**Avv. Emanuele Romeo**  
Via Pratello Santa Maria, n. 21 - 61048  
Sant'Angelo in Vado (PU)  
Tel. e Fax 0722 818210 - 88690, cell. 3336246144  
mail [romeoemanuele@yahoo.it](mailto:romeoemanuele@yahoo.it), p.e.c.  
[avv.emanueleromeo@pec.it](mailto:avv.emanueleromeo@pec.it)

[www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), nonché sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), all'affissione all'Albo dell'Ufficio Giudiziario ed all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper aste".

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, si terranno presso lo Studio Legale Avv. Emanuele Romeo in Sant'Angelo in Vado, via Pratello Santa Maria n. 21.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio Legale Avv. Emanuele Romeo, custode del bene pignorato, in Sant'Angelo in Vado, via Pratello Santa Maria, n. 21 (Tel. 0722 818210 - 88690, cell. 333 6246144, email [romeoemanuele@yahoo.it](mailto:romeoemanuele@yahoo.it), p.e.c. [avv.emanueleromeo@pec.it](mailto:avv.emanueleromeo@pec.it)).

Il soggetto interessato a visionare l'immobile posto in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet <http://pvp.giustizia.it/pvp>

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

**Sant'Angelo in Vado, 20 novembre 2024**

Il Professionista delegato

*Avv. Emanuele Romeo*