

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

*Procedura esecutiva n.59/2022 R.G.E.*

Il sottoscritto Dott. Giacinto Cenerini, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi degli artt.569 e ss. e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 05.11.2024 notificata il 06.11.2024,  
**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Marche**, tel. 0731/60914-605180-605542

**AVVISA**

che il giorno **14 febbraio 2025** secondo le alternative previste dalla modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 161ter c.p.c, presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n. 43, ed in collegamento con la piattaforma SPAZIOASTE (<https://ww.spazioaste.it>), si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

nei seguenti orari:

- **LOTTO 1: ore 11:30**
- **LOTTO 2: ore 11:40**
- **LOTTO 3: ore 11:50**

dei seguenti immobili, costituenti **n.3 lotti**, oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 27.07.2022 al n.4610 Reg. Gen. e al n.3436 Reg. Part.

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 161ter c.p.c.

**LOTTO n.1 costituito da:**

Piena proprietà di immobile sito a Cagli (PU), Via Don Giovanni Minzoni n.44, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 149 particella 338 sub 61 categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 euro.

**PREZZO BASE: euro 120.600,00 (euro centoventimilaseicento/00)**

**Descrizione immobili**

Nella C.T.U. del geom. Monica Profili è riportato quanto segue: “ – Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento staggito è composto da due blocchi autonomi e quasi simmetrici, si sviluppa su cinque piani di cui tre fuori terra sul fronte della strada (Via don Minzoni) e due sotto strada a degradare verso valle (sul retro); ogni blocco ha la scala interna di collegamento di tutti i piani ed è presente l'ascensore interno e funzionante. L'ubicazione è alle porte del centro storico di Cagli ed anche in una zona tranquilla, circondata dalle colline e monti. L'edificio è suddiviso la maggior parte in appartamenti ed il resto uffici, negozi, e garage. L' appartamento oggetto di questa procedura è posto al piano primo con le vedute sulla zona panoramica sita sul retro.

Il piano primo è suddiviso in quattro alloggi di cui due con affaccio sul fronte strada e gli altri due sul retro (uno di questi è quello staggito). L'unità in oggetto è composta da un'ampia zona giorno, in cui si accede dalla portone principale, poi si entra nel corridoio che conduce alla zona notte con tre camere da letto, un bagno, un wc ed un ripostiglio; in realtà le due camere adiacenti sono state collegate da un'apertura sul tramezzo che le divideva; la superficie totale calpestabile è di circa 89,50 mq. Poi a valorizzare l'appartamento c'è una spaziosa terrazza, di superficie circa 61,00mq che si sviluppa lungo tutta la parete esterna, la veduta è panoramica sulle colline e monti che circondano Cagli. I tre bordi della terrazza sono protetti dal parapetto in cemento; la terrazza non ha nessun tipo di copertura e questo è motivo delle infiltrazioni d'acqua nella parete del fabbricato e nei parapetti; ci sono tracce visibili anche all'interno delle stanze. Le rifiniture dell'alloggio sono: pavimentazione e rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato, i battiscopa in legno, le porte in legno tamburato, gli infissi interni in legno e quelli esterni sono persiane in alluminio verniciato. Tutto il fabbricato è tinteggiato ma a causa delle infiltrazioni d' acqua ci sono evidenti tracce di umidità e distacco di parte della tinteggiatura e dell'intonaco”.

### **Regolarità edilizia, urbanistica e catastale**

Nella C.T.U. del geom. Monica Profili è riportato quanto segue:

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** apertura così che le due stanze sono diventate comunicanti (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 06 giugno 2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante Pratica di sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e successive modifiche.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001: euro 1.350,00
- Oblazione - diritti di segreteria -da versare alla tesoreria comunale: euro 1.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio staggito

**Conformità catastale:** nessuna difformità

### **Stato occupazione dell'immobile**

Nella relazione del custode giudiziario del 21.03.2023 è indicato che alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un conduttore con contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 10/06/2016, registrato il 10/06/2016 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1094 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e pertanto opponibile alla procedura).

<b>LOTTO n.2 costituito da:</b>
---------------------------------

Piena proprietà di immobile sito a Acqualagna (PU), Corso Roma n.56, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 54 particella 65 sub. 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 271,29 euro.

**PREZZO BASE: euro 25.300,00 (euro venticinquemilatrecento/00)**

### **Descrizione immobili**

Nella C.T.U. a firma del geom. Monica Profili, è riportato quanto segue: *“L'unità staggita fa parte del fabbricato che è di proprietà dell'esecutato, ed è completamente oggetto di questa esecuzione immobiliare. Infatti il fabbricato è diviso in due unità, ufficio, una porzione del piano terra, e alloggio che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto (secondo), ognuna con ingresso indipendente. E' ubicato nel centro storico di Acqualagna, lungo il Corso Roma, il corso principale del paese, e contiguo ad altri immobili con caratteristiche simili. La destinazione attuale del locale, oggetto di questa perizia, è di ufficio. Ha l'unico ingresso su Corso Roma e si sviluppa in un solo ambiente principale, di superficie calpestabile di circa mq.15,00, e sul retro c'è un piccolo anti-bagno ed un bagno di piccole dimensioni, ricavato in parte del sottoscala, dell'alloggio di proprietà. L'altezza interna dell'ufficio è di circa ml.2,73. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro con due vetrature fisse laterali che illuminano il locale; il servizio igienico non ha finestre ma è areato con un impianto d'aspirazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres; l'impianto elettrico ed igienicosanitario è presente mentre l'impianto termico non è stato installato infatti vengono utilizzate delle stufette elettriche per riscaldare l'ambiente. La facciata principale, sull'esterno, è rifinita con rivestimento di lastre di marmo chiaro al piano terra e al piano superiore è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è stato demolito e ricostruito nel 1958, nel tempo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria; la struttura portante è in muratura di pietra e mattoni con spessore di circa 50cm. Il grado di conservazione e di manutenzione, dell'unità immobiliare in oggetto, è buono”.*

### **Regolarità edilizia, urbanistica e catastale**

Nella C.T.U. del geom. Monica Profili è riportato quanto segue:

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale viene utilizzato come ufficio e non come negozio.

Nei progetti depositati in Comune ed al Catasto la destinazione è di negozio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e successive varianti).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria S.C.I.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: euro 1.150,00
- Pratica edilizia sanatoria S.C.I.A.: euro 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso del locale.

**Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità: La categoria catastale attuale, dell'unità, è di negozio (C/1) invece viene utilizzato come ufficio (A/10) (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

*Costi di regolarizzazione:*

- Redazione della variazione catastale: euro 350,00
- Diritti catastali di presentazione: euro 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso

### **Stato occupazione dell'immobile**

Nella relazione del custode giudiziario del 12.10.2023 è riportato che il negozio, che si presenta libero da persone e cose, è sprovvisto di condominio con relativo amministratore.

Assenti anche contratti di locazione; le chiavi del cespite, consegnate dall'occupante, sono in possesso del custode giudiziario.

### **LOTTO n.3 costituito da:**

Piena proprietà di immobile sito a Acqualagna (PU), Corso Roma n.54, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 54 particella 65 graffato 66, sub. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 404,90 euro.

**PREZZO BASE: euro 154.250,00 (euro centocinquantaquattromiladuecentocinquanta/00)**

### **Descrizione immobili**

Nella C.T.U. a firma del geom. Monica Profili, è riportato quanto segue: *“L'unità immobiliare si sviluppa da cielo a terra, piano terra, piano primo e piano secondo che coincide con il sottotetto non abitabile, è contigua ad altri fabbricati con simili caratteristiche ed è ubicata in zona centro storico di Acqualagna; il prospetto principale è su Corso Roma, il corso del centro storico, il retro ha l'affaccio sul verde di proprietà esclusiva e sulla Via Flaminia, strada con traffico scorrevole. Il fabbricato ha il doppio ingresso dall'esterno, quello principale sul Corso Roma e l'altro sul retro da Via Flaminia entrambi solo pedonali. Tutto l'immobile è completamente arredato. Il giorno del sopralluogo, 23 febbraio 2023, ho rilevato la situazione che descrivo di seguito. Al piano terra sul retro del fabbricato si sviluppano: una camera/soggiorno, un corridoio per accedere al tinello e al bagno; dalla camera/soggiorno si accede all'esterno dove c'è lo scoperto esclusivo che si espande fino sulla strada principale del paese e sui parcheggi pubblici, di Via Flaminia; questo piano è stato locato, con contratto di comodato gratuito, ad un signore che lo utilizza come bilocale. Le altezze interne variano, nella camera/soggiorno è di ml.2,82 circa e nelle altre tre stanze (corridoio, bagno e cucinotto) è di circa ml. 2,69. Dal portone principale su Corso Roma, si percorre un lungo corridoio e poi si arriva alla porta d'ingresso dei locali al piano terra, ed alla scala interna per accedere ai piani superiori. La scala è illuminata da un lucernario centrale installato nel tetto di copertura.*

*Nell'appartamento del piano primo, disabitato, si accede attraverso una porta a soffietto, sistemata in cima alla scala, poi c'è il corridoio centrale che divide la zona giorno dalla zona notte; quest'ultima, si trova a destra della scala ed è composta dalla camera matrimoniale che ha la finestra su Corso Roma mentre la seconda camera, ha le dimensioni e caratteristiche di un ripostiglio, con una finestra che ha l'affaccio sul pianerottolo della scala interna; l'altezza della zona notte è di circa ml.2,64. La zona giorno, posta a sinistra della scala, si sviluppa in un ampio ambiente destinato al soggiorno, pranzo ed angolo cottura, con camino ad angolo, l'altezza interna è di circa ml.2,63; poi da questa zona si accede direttamente al bagno, altezza di ml.2,26 circa, e al terrazzo, sul retro. Dalla scala centrale si prosegue al piano superiore, piano sottotetto con altezze che variano da ml.2,45 circa, al colmo, e la minima ml.0,15 circa. E' suddiviso in due stanze e solo una è allo stato finito, pavimentata, intonacata, tinteggiata, con impianto elettrico funzionante ed è illuminata ed areata da una finestra posizionata nell'abbaino a tetto. L'altra porzione di mansarda è allo stato grezzo priva di rifiniture interne ed è illuminata da un finestrotto.*

*Lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato è buono. La posizione è ottima, zona centrale di Acqualagna ed anche abbastanza tranquilla”.*

### **Regolarità edilizia, urbanistica e catastale**

Nella C.T.U. del geom. Monica Profili è riportato quanto segue:

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

## Stato occupazione dell'immobile

Nella relazione del custode giudiziario del 21.03.2023 è riportato che alla data del sopralluogo l'immobile risulta in parte occupato in forza di un contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

### 1. Modalità di presentazione dell'offerta

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 16-ter disp.att. c.p.c e 12,13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità.

#### 1.1 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<sup>1</sup> e dovranno essere fatte pervenire dall'offerente **entro le ore 12.30 del giorno**

---

#### <sup>1</sup> 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;
  - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - l) 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;
  - m) 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 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

**precedente la vendita**, in via telematica all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) 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](mailto: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. 32/20155.

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 dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015<sup>3</sup>.

## **1.2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica**

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Giacinto Cenerini sito in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.

## **2. Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato

---

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**

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.

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.

<sup>2</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>3</sup> 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.

civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 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<sup>4</sup>;
- 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<sup>5</sup>;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o. A pena di 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 provvedimento. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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.

L'offerta minima per il lotto n.1 è di **euro 90.450,00** pari al 75% del prezzo base.

L'offerta minima per il lotto n.2 è di **euro 18.975,00** pari al 75% del prezzo base.

L'offerta minima per il lotto n.3 è di **euro 115.688,00** pari al 75% del prezzo base.

### **3. Documenti da allegare all'offerta**

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 a di 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

---

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante

- 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 minorenni, 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. dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
  - j. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>.

#### **4. Modalità di versamento della cauzione**

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva R.G.E. 59/2022**", 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 intestato al Tribunale di Urbino, **IBAN:IT47M053876870000004324827** 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 ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### **5. 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.

#### **6. 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 nell'avviso di vendita; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta ordinaria). 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.

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 €250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad €5.000,00;
- ad €500,00 per immobili con prezzo base tra €5.000,00 ed €25.000,00;
- ad €750,00 per immobili con prezzo base tra €25.001,00 ed €50.000,00;
- ad €1.000,00 per immobili con prezzo base tra €50.001,0 ed €100.000,00;
- ad €1.500,00 per immobili con prezzo base tra €100.001,00 ed €150.000,00;
- ad €2.000,00 per immobili con prezzo base tra €150.001,00 ed €200.000,00;
- ad €2.500,00 per immobili con prezzo base tra €200.001,00 ed €350.000,00;

---

<sup>6</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta né l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- ad €3.500,00 per immobili con prezzo base tra €350.001,00 ed €500.000,00;
- ad €5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad €500.000,00;

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 (come individuato al precedente n. 13), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'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;

### **7. 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.

### **8. 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 attestazione di conformità.

### **9. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un 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 mutuataria 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 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. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; 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.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

- 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;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'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 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 euro 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.
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Urbino;
- 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 esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Geom. Monica Profili del 14.04.2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti Internet [www.tribunaleurbino.com](http://www.tribunaleurbino.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).
- ai fini della pubblicità, oltre a quella prevista dalla Legge - affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino – si procederà all'inserimento del medesimo avviso sui siti internet [www.tribunaleurbino.com](http://www.tribunaleurbino.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net s.p.a.

- tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., saranno compiute dal Professionista Delegato presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.
- Si evidenzia che tutte le offerte pervenute in busta chiusa presso lo studio verranno aperte alle ore 10:00 del giorno dell'asta
- Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbino, 11.11.2024

F.to Il Professionista Delegato  
Dott. Giacinto Cenerini