

Dott. Gabriele Abrugiato
Via Ca' Biancone 1
61029 – Urbino (PU)
tel. 0721/430284-453428/ fax 0721/459487
e-mail: gabrieleabrugiato@studioabrugiato.com
pec: gabrieleabrugiato@legalmail.it

TRIBUNALE DI URBINO
PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 34/2021 R.G.E.
Sezione esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita di immobili senza incanto

Nella procedura esecutiva immobiliare numero 34/2021, il Dott. Gabriele Abrugiato, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Pesaro e Urbino al numero 216/A – anzianità 1992, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 16/06/2023 ai sensi degli artt. 569,III comma e 591-bis c.p.c,

COMUNICA

che il giorno 19 marzo 2025 alle ore 09,45 presso il proprio studio in Urbino, Via Ca' Biancone n. 1, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrónico-mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

appartamento a PIOBBICO VIA ALESSANDRO MANZONI 29, della superficie commerciale di 107,10 mq per la quota di **1/1 di nuda proprietà** (XXXXXXXXXXXX) a favore dell'usufruttuario YYYYYYYYYY.

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione (appartamento sub. 17) fa parte di un più ampio edificio formato da 12 appartamenti, due magazzini ed un negozio. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è in parte intonacata e tinteggiata ed in parte a mattoni faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti, necessitando comunque di interventi di manutenzione. Il fabbricato è situato nei pressi dal centro del paese di Piobbico. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di H=2,85

Identificazione catastale: foglio 25 particella 673 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro,

indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, piano: S1 - 3, intestato a XXXXXXXX nuda proprietà 1/1 - YYYYYYYYYY usufrutto 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/04/1969, prot. n. 000000267

Coerenze: Confina con unità immobiliari simili al terzo piano del fabbricato, in particolare con appartamenti distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico (PU), Foglio 25, mapp. 16 e 30, non facenti parte del pignoramento ed appartenenti a terzi, nonché con le parti comuni, vano scala, atrio ingresso, garage e centrale termica.

L'intero edificio sviluppato su 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ZZZZZZZZZZ.

L'immobile è risultato completamente arredato ed abitato. L'immobile è occupato da insieme ai due figli.

L'ordinanza del Tribunale di Urbino che assegna l'immobile è del. 27.11.2014, R.G. 760/2014, è precedente al pignoramento immobiliare.

Si rimanda alla perizia del tecnico incaricato Geom. Luca Merli per ulteriori aspetti.

Prezzo a base d'asta

- Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Offerta minima

- Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00)

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 13/2/2022 è stato nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (telefono:0731/60914 -605180 – 605542; mail: info@ivgmarche.it; pec vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)

Il soggetto interessato a visionare l'immobile posto in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle Vendite Pubbliche reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

I beni saranno posti in vendita all'asta alle seguenti condizioni:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, 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 riduzioni di 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 e che di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, 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;
- in caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 47/85 di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma e successive modificazioni ed integrazioni, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**A) Presentazione delle offerte in modalità ordinaria**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Dott. Gabriele Abrugiato in **Urbino, Via Ca' Biancone n. 1**, entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

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.

- L'offerta di acquisto, in bollo da Euro 16,00, deve contenere:

- le complete generalità dell'offerente (il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), allegando una fotocopia del documento di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia:
 - se in comunione dei beni occorre indicare le generalità e la copia di un documento del coniuge;
 - per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
 - non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta 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 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 ¼ rispetto al prezzo a base d'asta;

- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - f. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - g. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n. 34/2021 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione suddetta sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto, è inefficace;
 - h. nella domanda dovrà essere indicato "Procedura Esecutiva n. 34/2021";
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

B) Presentazione delle offerte in modalità telematica

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E.

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12,30 del giorno precedente quello fissato per la gara.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono fare pervenire, esclusivamente in via telematica a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta;
- copia della contabile di pagamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente della procedura: "ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA N. 34/2021 - TRIBUNALE DI URBINO" – IBAN: IT80 W057 9213 300C C079 0003 894 CAUSALE: VERSAMENTO CAUZIONE;

- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46,47 e 76 del DPR 445/2000 e successive modifiche (che sarà automaticamente generata dal sistema);

- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione (all'udienza) del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta 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 notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione obbligatoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura utilizzando le seguenti coordinate bancarie: "ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA N. 34/2021 - TRIBUNALE DI URBINO" – IBAN: IT80 W057 9213 300C C079 0003 894 CAUSALE: VERSAMENTO CAUZIONE;

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente della procedura il bonifico andrà effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Terminata l'eventuale gara i bonifici saranno restituiti agli offerenti risultanti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari. Per ricevere l'assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
- non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (offerta minima);
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, APERTURA DELLE BUSTE E MODALITA' DELLA VENDITA

All'udienza di vendita che si terrà presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in **Urbino, Via Ca' Biancone n. 1**, saranno aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

- le buste presentate in modalità ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità ordinaria dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del delegato alla vendita 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 ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e da accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente;

- per quanti avranno depositato l'offerta in modalità ordinaria, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA ai sensi del 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 al professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Si procederà quindi all'esame delle offerte presentate sia in modalità ordinaria che in modalità telematica, con le seguenti modalità.

- In caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo determinato nei termini sopra indicati in misura non

superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;

- qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte in aumento non inferiori ad

➤ **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo appena 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, a colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 ed al prezzo base;

- l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita salvo che lo stesso non si presenti in Aula, senza documentato e giustificato motivo;

- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio in Urbino (PU), Via Cà Biancone n. 1 e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato;

- l'aggiudicatario, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già depositata, entro un termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato, mediante modalità da comunicarsi, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 10 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

- Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutante, nel termine di 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.

- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

- Ai fini della pubblicità, si procederà all'affissione del presente avviso all'albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (area pubblica del portale del Ministero della Giustizia), sul sito internet www.tribunaleurbino.it, ed all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper Aste".

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Professionista Delegato a chi abbia interesse.

- Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia (modifiche apportate dal DL n. 83/15, convertito con Legge n. 132/2015).

Urbino, 18 novembre 2025.

Il Professionista Delegato



Dot. Rag. GABRIELE ABRUGIATO

Gabriele Abrugiato