

**Silvia Piccari**  
**Dottore Commercialista**  
Via Pitino 10 – L, Macerata Feltria (PU)  
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com  
Pec silviapiccari@pec.it

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 41/2022 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Piccari, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 e 591-bis c.p.c., con ordinanza del 13 giugno 2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Urbino, Dott. Francesco Paolo Grippa

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 10.00** presso lo studio sito in Macerata Feltria (PU) Via Pitino 10 – L ed in collegamento con la piattaforma SpazioAste ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA** dei sotto indicati immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU depositata in atti consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.it>, **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

**Apertura buste per tutti i lotti: Ore 10:00**

**Lotto 1**

Descrizione del bene:

Pizzeria ristorante a Frontone Via Ballano n. 33, della superficie commerciale di 275,80 mq posta al piano terra di un fabbricato a tre piani. Costituito da una serie di locali utilizzati come sala da pranzo, zona bar e cucina, cantina, dispensa, ripostiglio oltre a servizi igienici. Il presente lotto è destinato ad attività di ristorazione, ancora in corso di svolgimento, i locali pertanto risultano utilizzati. Ai piani superiori sono ubicate le due unità residenziali di cui ai lotti 2 e 3. Classe energetica G.

Rappresentazione Catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone (PU) come segue:

- foglio 15 particella 45 sub. 8 (catasto fabbricati), cat. D/8, rendita 1.324,71 Euro;
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4, 8 Centrale termica e terrazzo comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1989.

Provenienza:

Attuale proprietario è (omissis) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 07/04/1993 a firma di Notaio Manfucci ai nn. Rep. (omissis), registrato il 22/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. 405, trascritto il 29/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. (omissis).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 5.

Bene comune censibile ai sub. 1-3-4

(omissis) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 07/04/1993 a firma di Notaio Manfucci ai nn. Rep. (omissis), registrato il 27/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. 418, trascritto il 07/05/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. (omissis).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 1

Precedenti proprietari: Nessuna informazione aggiuntiva

Confini: (omissis)

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore che vi svolge attività di ristorazione.

Regolarità edilizia e urbanistica:

PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 104, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. 2074 di protocollo, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 104 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 15

Licenza edilizia N. 155, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 09/08/1969 con il n. 2129 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 27/09/1973 con il n. 3011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 59, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso, presentata il 28/05/1984 con il n. prot. 2060 di protocollo, rilasciata il 26/06/1984 con il n. 59 di protocollo, agibilità del 04/07/1984 con il n. 59 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 28, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, rilasciata il 20/03/1984 con il n. 28 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 33, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, presentata il 15/05/1984 con il n. 1876 di protocollo, rilasciata il 09/07/1984 con il n. prot. 1876 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Concessione edilizia N. 406, intestata a (omissis) per lavori di Ampliamento pizzeria, presentata il 06/05/1989 con il n. 1664 di protocollo, rilasciata il 29/05/1989 con il n. 406 di protocollo, agibilità del 14/05/1991 con il n. 406 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Concessione edilizia N. 21, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria pizzeria, presentata il 08/06/1993 con il n. 1947 di protocollo, rilasciata il 10/06/1993 con il n. 21 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 27, intestata a (omissis) per lavori di Installazione tettoia, presentata il 14/11/2000 con il n. 4975 di protocollo, rilasciata il 14/11/2000 con il n. 4975 di protocollo. Titolo riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. 50, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/09/2004 con il n. 50/04 di protocollo, rilasciata il 17/09/2004 con il n. 50/04 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. 22, intestata a (omissis), per lavori di Risanamento igienico funzionale e costruzione portico in legno, presentata il 24/06/2008 con il n. 2423 di protocollo, rilasciata il 24/06/2008 con il n. 2423 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

S.C.I.A. N. 16, intestata a (omissis) per lavori di Risanamento conservativo, ristrutturazione, realizzazione di pensiline, tettoia ingresso e apertura su parete interna pizzeria igienico funzionale e costruzione portico in legno, presentata il 06/02/2014 con il n. 420 di protocollo, rilasciata il 06/02/2014 con il n. 420 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Il titolo è riferito solamente al F. 15 n. 45. L'area ricade per mq. 559,68 in zona Be e per mq. 760,32 in zona E per complessivi mq. 1320

#### GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità edilizia: Dal CTU sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione accessorio (D.P.R. 380/01). Su tale area è stato edificato un manufatto destinato a deposito della superficie di circa 11,00 mq.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Demolizione del solo accessorio, comprensivo di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3): €2.000,00

La situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 6 (bene comune non censibile comune ai sub. 3-4-8).

Conformità catastale: Nessuna difformità.

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

### **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

**Prezzo base: Euro 117.920,00** (centodiciassettemilanovecentoventi/00)

**Offerta minima** ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., pari al 75% del prezzo a base d'asta: **Euro 88.440,00** (ottantottomilaquattrocentoquaranta/00).

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 1.500,00** (si veda tabella a pag. 6 del presente avviso)

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l.; richieste di informazioni relative al bene pignorato potranno essere effettuate ai seguenti recapiti: tel. 0731 60914 / 605180 / 605542, indirizzo email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

La vendita sarà soggetta ad Iva o registro come da normativa fiscale vigente.

#### **Lotto 2**

##### **Descrizione del bene:**

Appartamento a Frontone Via Ballano n. 33, della superficie commerciale di 164,30 mq sito al piano primo di un fabbricato a tre piani; al piano terra è ubicata la pizzeria di cui al lotto 1, al piano secondo è ubicata l'unità residenziale di cui al lotto 3.

Superato l'ingresso (in comune con l'alloggio posto al piano secondo) accessibile da androne esterno si trova la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e wc; percorrendo il corridoio si giunge alla zona notte con camera

matrimoniale, cameretta, ripostiglio e un bagno. L'unità abitativa non è dotata nè di garage nè di cantina ma ha una centrale termica al piano terra in comune accessibile dalla scala esterna

Rappresentazione Catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone (PU) come segue:

- foglio 15 particella 45 sub. 7 (catasto fabbricati), cat. A/2, B.C.N.C. comune ai sub. 3, 4 ingresso e sottoscala
- foglio 15 particella 45 sub. 3 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 1, 5,5 vani, rendita 215,88 Euro;
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), cat. A/2, B.C.N.C. comune ai sub. 3, 4, 8 centrale termica e terrazzo comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 fuori terra e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1989.

Provenienza:

Attuali proprietari (omissis) e (omissis) per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 23/11/1984 a firma Notaio Mancini Giuseppe ai nn. Rep. (omissis), registrato il 06/12/1984 a Conservatoria Urbino ai nn. (omissis), trascritto il 19/12/1984 a Conservatoria Urbino ai nn. Reg. Part. (omissis).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3

Precedenti proprietari: Nessuna informazione aggiuntiva

Confini: (omissis)

Stato di occupazione: Si rileva l'esistenza di un contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025 (contratto stipulato in data antecedente il pignoramento). Alla data del sopralluogo, effettuato in data 30/01/2023, l'immobile era libero.

Regolarità edilizia e urbanistica:

**PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. 104, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. prot. 2074, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 104 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 15

Licenza edilizia N. 155, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 09/08/1969 con il n. prot. 2129, rilasciata il 13/09/1969 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 27/09/1973 con il n. prot. n. 3011. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 59, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso, presentata il 28/05/1984 con il n. prot. 2060, rilasciata il 26/06/1984 con il n. 59 di protocollo, agibilità del 04/07/1984 con il n. 59 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 28, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, rilasciata il 20/03/1984 con il n. 28 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 33, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, presentata il 15/05/1984 con il n. prot. 1876, rilasciata il 09/07/1984 con il n. prot. 1876. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. 50, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo, rilasciata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. 22, intestata a (omissis) per lavori di Risanamento igienico funzionale e costruzione portico in legno, presentata il 24/06/2008 con il n. prot. 2423, rilasciata il 24/06/2008 con il n. prot. 2423. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Il titolo è riferito solamente al F. 15 n. 45. L'area ricade per mq. 559,68 in zona Be e per mq. 760,32 in zona E per complessivi mq. 1320

#### GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione accessorio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01). Su tale area è stato edificato un manufatto destinato a deposito di superficie di circa 11,00 mq.  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione: Demolizione del solo accessorio, comprensivo di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3): €2.000,00
- Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01). Diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione di una tramezzatura tra cucina e soggiorno e realizzazione di una parete nella cucina  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia in sanatoria, sanzione amministrativa: €2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 3.

Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: €800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 3

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

### **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

**Prezzo base: Euro 79.360,00** (settantanovemilatrecentosessanta/00)

**Offerta minima** ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., pari al 75% del prezzo a base d'asta: **Euro 59.520,00** (cinquantanovemilacinquecentoventi/00).

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 1.000,00**

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l.; richieste di informazioni relative al bene pignorato potranno essere effettuate ai seguenti recapiti: tel. 0731 60914 / 605180 / 605542, indirizzo email: infovisite@ivgmarche.it.

La vendita sarà soggetta a imposta di registro come da normativa fiscale vigente.

### **Lotto 3**

#### **Descrizione del bene:**

Appartamento a Frontone Via Ballano n. 33, della superficie commerciale di 150,60 mq sito al piano secondo di un fabbricato a tre piani. Al piano terra è ubicata la pizzeria di cui al lotto 1, mentre al piano primo è ubicata l'unità residenziale di cui al lotto 2.

Ingresso in comune con l'alloggio posto al piano primo; accessibile da androne esterno tramite scala interna troviamo un ingresso e la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e ripostiglio; percorrendo il corridoio si giunge alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta, ripostiglio ed un bagno. L'unità abitativa non è dotata nè di garage nè di cantina ma ha una centrale termica in comune accessibile dalla scala esterna. Classe energetica G.

#### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone (PU) come segue:

- foglio 15 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 1, 5,5 vani, rendita 215,88 Euro
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), cat. A/2, B.C.N.C. comune ai sub. 3, 4, 8 centrale termica e terrazzo comune
- foglio 15 particella 45 sub. 7 (catasto fabbricati), cat. A/2, B.C.N.C. comune ai sub. 3, 4 ingresso e sottoscala

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 fuori terra e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1989.

#### **Provenienza:**

Attuali proprietari (omissis) e (omissis) per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/01/2003 a firma Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. (omissis), trascritto il 24/01/2003 a Conservatoria Urbino ai nn. Reg. Part. (omissis).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 4

**Confini:** (omissis)

**Stato di occupazione:** immobile libero.

#### **Regolarità edilizia e urbanistica:**

PRATICHE EDILIZIE

Nulla osta per opere edilizie N. 104, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. prot. 2074, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 104 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 15

Licenza edilizia N. 155, intestata a (omissis) per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 09/08/1969 con il n. prot. 2129, rilasciata il 13/09/1969 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 27/09/1973 con il n. prot. n. 3011. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 59, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso, presentata il 28/05/1984 con il n. prot. 2060, rilasciata il 26/06/1984 con il n. 59 di protocollo, agibilità del 04/07/1984 con il n. 59 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 28, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, rilasciata il 20/03/1984 con il n. 28 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. 33, intestata a (omissis) per lavori di Recinzione e muro di sostegno, presentata il 15/05/1984 con il n. prot. 1876, rilasciata il 09/07/1984 con il n. prot. 1876. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. 50, intestata a (omissis) per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo, rilasciata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04. Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

SITUAZIONE URBANISTICA: PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B3. Il titolo è riferito solo al F. 15 n. 45. L'area ricade per mq. 559,68 in zona Be e per mq. 760,32 in zona E per complessivi mq. 1320

#### GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione accessorio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01). Su tale area è stato edificato un manufatto destinato a deposito di superficie di circa 11,00 mq.  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione: Demolizione del solo accessorio, comprensivo di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3): €2.000,00
- Assenza di tamponamento interno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.  
Costi di regolarizzazione: Realizzazione di tamponamento: €3.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg  
Questa situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 4.

Conformità catastale: nessuna difformità

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

#### **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

**Prezzo base: Euro 64.800,00** (sessantaquattromilaottocento/00)

**Offerta minima** ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., pari al 75% del prezzo a base d'asta: **Euro 48.600,00** (quarantottomilaseicento/00).

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 1.000,00**

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l.; richieste di informazioni relative al bene pignorato potranno essere effettuate ai seguenti recapiti: tel. 0731 60914 / 605180 / 605542, indirizzo email: infovisite@ivgmarche.it.

La vendita sarà soggetta a imposta di registro come da normativa fiscale vigente.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto possono essere presentare in forma cartacea o con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15.

### 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>.

---

1

#### **Art. 12: Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00<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., **entro le ore 12.30 del giorno precedente la gara**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica "Astalegale.net S.p.A." tramite le funzionalità del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della

---

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

**Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<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>.

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. 32/2015<sup>3</sup>.

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. 32/2015.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET, sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), indirizzo Pec [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it).

## 2. Modalità di presentazione dell’offerta non telematica

L’offerta di acquisto dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato Dott.ssa Silvia Piccari in Macerata Feltria (PU), via Pitino n. 10/L **entro le ore 12.30 del giorno precedente la gara** - consigliabile appuntamento telefonico (tel. 338-5295960).

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.

## 3. 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 civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b. l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g. la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

---

<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;

- 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;

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.

#### 4. 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 ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della

---

<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.

procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- f. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g. copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>.

#### 5. 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. 41/2022", 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 aperto presso la Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.c., filiale di Piandimeleto, intestato a Tribunale di Urbino: **PROCEDURA ESECUTIVA N. 41/2022 R.G.E. - IBAN IT59G087006852000000208751 e con unica causale "ASTA"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto 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.

#### 6. 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.

#### 7. 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

---

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

posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

- a. Caso di unica offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta: la stessa sarà accolta e si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- b. Caso di unica offerta di importo inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima: sarà possibile far luogo alla vendita qualora il professionista delegato 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'art. 588 c.p.c.;

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;
- 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 (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e 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; in caso di cauzione prestata a mezzo di assegno circolare, questo verrà restituito all'offerente non aggiudicatario al termine delle operazioni di vendita.

#### 8. 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.

**9. 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.

**10. 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 saldo prezzo, 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att. c.p.c.

### **PUBBLICITÀ**

Ai fini della pubblicità si procederà, omettendo sempre le generalità dei debitori:

- a) all'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) alla pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) e all'albo del Tribunale di Urbino;
- c) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da [astalegale.net](http://astalegale.net) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di [Astalegale.net](http://Astalegale.net).

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare).
- 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'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione 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 i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- 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 vendita 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.;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e ogni altro onere fiscale derivanti dalla vendita (iva/registro, ipotecarie e catastali, bolli) sono a carico dell'aggiudicatario. È posta inoltre a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità.
- Il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Tutta la documentazione è consultabile sul sito [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista delegato Dott.ssa Silvia Piccari (e-mail [dott.ssasilviapiccari@gmail.com](mailto:dott.ssasilviapiccari@gmail.com) - tel. 338-5295960 - Pec [silviapiccari@pec.it](mailto:silviapiccari@pec.it)).

Il custode giudiziario è Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914, indirizzo e-mail [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

L'immobile è visitabile previa prenotazione tramite la funzione "Prenota visita immobile" dal Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno effettuate con l'ausilio del Custode.

**Silvia Piccari**  
**Dottore Commercialista**  
Via Pitino 10 – L, Macerata Feltria (PU)  
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com  
Pec silviapiccari@pec.it

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

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

Sassocorvaro Auditore, lì 10 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Silvia Piccari

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Silvia Piccari". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "DOTTORATO COMMERCIALISTA" at the top and "SILVIA PICCARI" in the center. The stamp is partially obscured by the signature.