

TRIBUNALE DI URBINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 53/2022  
DELEGATO ALLE VENDITE AVV. ELISA VALENTINI  
GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA  
CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G tel: 0731-60914/ 605180/605542

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

La sottoscritta Avv. Elisa Valentini, con studio in Lunano (PU), Via del monte illuminato n. 1 (Tel: 0722/700025 Fax: 0722/70301 email: [valentinielisa1@gmail.com](mailto:valentinielisa1@gmail.com) pec: [elisa.valentini@legalmail.it](mailto:elisa.valentini@legalmail.it) C.F: VLNLSEA78A71I459O) Professionista delegato e referente della procedura esecutiva iscritta con R.G.E 53/2022, nominata con ordinanza del 13.06.2024

**AVVISA**

Che **il giorno 06 Maggio 2025 alle ore 09:30 presso il suindicato Studio in Lunano (PU) Via del monte illuminato n. 1** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** delle seguenti consistenze immobiliari, meglio descritte **nella relazione di stima** redatta dal tecnico incaricato in data 15.01.2023 e depositata in atti consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.it>, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

**LOTTO 1**

**1/1 Piena ed intera proprietà di appartamento** sito a Fossombrone (PU), in via Passionei n.35 della superficie commerciale di 129,00 mq. Trattasi di appartamento con ingresso in comune con altre unità immobiliari a cui si accede attraverso corridoio comune con altre due unità, attraverso una scala si arriva al piano primo e si compone di cucina, sala, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio comune. Completa l'appartamento una cantina al piano terra, infissi in legno impianti luce e acqua in comune. Impianto riscaldamento autonomo. L'unità immobiliare è posta al piano T-1, interno 1, scala 1 altezza interna 3,00. Individuato al **Catasto Fabbricato del comune di Fossombrone (PU)** come segue: foglio 115, particella 54, sub 7, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66. Indirizzo Catastale: Via Beato Benedetto Passionei n. 35 piano: T-1°.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1900 e ristrutturato nel 1980. E' ubicato in zona centrale in un'area residenziale. Il

traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato) e i parcheggi sono scarsi. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato risulta altresì quanto segue:

Pratiche edilizie:

- **Autorizzazione N. 78-94-A** per lavori di sostituzione solaio, rifacimento cornicione ecc.. rilasciata il 02.07.1997 con il n. 1864-94 prot.;
- **Autorizzazione N. 353-83** per lavori di prolungamento canna fumaria rilasciata il 01.10.1983 con il n. 353-83 prot.;
- **DIA N. prot. 980082** per lavori di rifacimento copertura rilasciata il 02.04.1998;
- **Autorizzazione N. 3350-1979** per lavori di tinteggiatura esterna rilasciata il 19.05.1979;

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** come meglio precisato nella perizia.

Costi di regolarizzazione:

Piccole modifiche interne €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a F115 map 51 sub 7-9 e F 115 map 54 sub 7-8

Conformità catastale:

**Nessuna difformità**

Conformità urbanistica:

**Nessuna difformità**

Corrispondenza dati catastali/atto:

**Nessuna difformità**

Si precisa che l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal debitore.

L'immobile è dotato di A.P.E

**Il valore di mercato della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di €113.100,00**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

**Prezzo base d'asta €72.384,00 (dicesi euro settantaduemilatrecentottantaquattro,00)**

Offerta minima accettata: € 54.288,00 (dicesi euro cinquantaquattromiladuecentottantotto,00)

Rilanci minimi: Euro 1.000,00 (dicesi euro mille,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](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

## LOTTO 2

**1/1 Piena ed intera proprietà di appartamento** sito a Fossombrone (PU), in via Passionei n.35 della superficie commerciale di 116,00 mq. Trattasi di appartamento ubicato al piano 2 di un immobile sito nel centro storico del comune di Fossombrone a cui si accede attraverso una scala comune con altre unità immobiliari. Salendo si arriva al piano secondo ed accedendo all'appartamento si trova un disimpegno, una cucina, una sala, un bagno e una camera buia. Al piano terra vi è una cantina con ingresso dall'esterno. Gli impianti luce ed acqua sono in comune con altra unità immobiliare mentre l'impianto termico è autonomo, a gas metano, le rifiniture medie. L'unità immobiliare è posta al piano 2, interno 2, scala 1 altezza interna 3,00. Individuato al **Catasto Fabbricato del comune di Fossombrone (PU)** come segue: foglio 115, particella 54, sub 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36. Indirizzo Catastale: Via Beato Benedetto Passionei n. 35 piano: T-2°.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1900 e ristrutturato nel 1980. E' ubicato in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato) e i parcheggi sono scarsi. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato in data 15.01.2023 risulta altresì quanto segue:

### Pratiche edilizie:

- **Autorizzazione N. 78-94-A** per lavori di sostituzione solaio, rifacimento cornicione ecc.. rilasciata il 02.07.1997 con il n. 1864-94 prot.;
- **Autorizzazione N. 353-83** per lavori di prolungamento canna fumaria rilasciata il 01.10.1983 con il n. 353-83 prot.;
- **DIA N. prot. 980082** per lavori di rifacimento copertura rilasciata il 02.04.1998;
- **Autorizzazione N. 3350-1979** per lavori di tinteggiatura esterna rilasciata il 19.05.1979;

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** come meglio precisato nella perizia.

Costi di regolarizzazione:

Piccole modifiche interne €2.500,00

Conformità catastale:

**Nessuna difformità**

Conformità urbanistica:

**Nessuna difformità**

Corrispondenza dati catastali/atto:

**Nessuna difformità**

Si precisa che l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal debitore.

L'immobile è dotato di A.P.E

**Il valore di mercato della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di €92.800,00**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

**Prezzo base d'asta € 59.392,00 (dicesi euro cinquantanovemilatrecentonovatntadue,00)**

**Offerta minima accettata: € 44.544,00 (dicesi euro quarantaquattromilacinquentoquarantaquattro,00)**

Rilanci minimi: Euro 1.000,00 (dicesi euro mille,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](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

### LOTTO 3

**1/1 Piena ed intera proprietà di mansarda** sita a Fossombrone (PU), in via Passionei n.35. Trattasi di porzione di immobile attualmente allo stato grezzo e privo di impianti. E' accessibile solo attraverso una scala comune con altre unità immobiliari. L'immobile ha subito la ricostruzione del tetto a seguito di crollo parziale. L'unità immobiliare è posta al piano T-2, interno 3, scala 1 altezza interna 3,00. Individuato al **Catasto Fabbricato del comune di Fossombrone (PU)** come segue: foglio 115, particella 51, sub 7. Indirizzo Catastale: Via Beato Benedetto Passionei n. 35 piano: 1-2; Foglio 115, particella 54, sub 9. Indirizzo Catastale: Via Beato Benedetto Passionei n. 35 piano: T-

2 Nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato in data 15.01.2023 risulta altresì quanto segue:

Pratiche edilizie:

- **Autorizzazione N. 78-94-A** per lavori di sostituzione solaio, rifacimento cornicione ecc.. rilasciata il 02.07.1997 con il n. 1864-94 prot.;
- **Autorizzazione N. 353-83** per lavori di prolungamento canna fumaria rilasciata il 01.10.1983 con il n. 353-83 prot.;
- **DIA N. prot. 980082** per lavori di rifacimento copertura rilasciata il 02.04.1998;
- **Autorizzazione N. 3350-1979** per lavori di tinteggiatura esterna rilasciata il 19.05.1979;

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile** come meglio precisato nella perizia.

Costi di regolarizzazione:

Variante per modifiche interne €2.000,00

Conformità catastale:

**Nessuna difformità**

Conformità urbanistica:

**Nessuna difformità**

Corrispondenza dati catastali/atto:

**Nessuna difformità**

Si precisa che l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal debitore.

L'immobile è dotato di A.P.E

**Il valore di mercato della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di €38.000,00**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

**Prezzo base d'asta €24.320,00 (dicesi euro ventiquattromilatrecentoventi,00)**

Offerta minima accettata: €18.240,00 (dicesi euro diciottomiladuecentoquaranta,00)

Rilanci minimi: Euro 500,00 (dicesi euro cinquecento,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](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M 32/2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto, da presentare in bollo da €16,00 (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico e carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di Bolli Digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>) 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 comma 3 c.p.c entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque entro lunedì 05 Maggio 2025 tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda di ciascun lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica "Astalegale.net S.p.a") secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 comma 5 D.M n. 32/2015. 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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA NON TELEMATICA**

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in bollo da € 16,00 (sedici) presso il suindicato studio del professionista delegato Avv. Elisa Valentini Via del monte

illuminato n. 1, entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro lunedì 05 Maggio 2025**, depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- a)** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita Iva, la residenza e, se diverso, 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 risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve 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 le 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. Il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini.
- j)** l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k)** in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d codice t.r.n (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° e il 16° carattere del t.r.n Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;  
m) l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste. Sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

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

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

**All'offerta dovrà essere allegata:**

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta 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 c.d. "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 avvocato;

- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge- autenticata da pubblico ufficiale- di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

#### **MODALITA' 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 53/2022" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

**In caso di offerta telematica**, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente aperto presso **Bcc del Metauro, Filiale di Mercatale, intestato a: Tribunale di Urbino procedura esecutiva immobiliare n. 53/2022 R.G.E IBAN:IT72W087000582000000209338** 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 corrente entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. 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.

### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno 06 Maggio 2025 alle ore 09:30 gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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:

- Per il lotto 1 rilancio minimo €1.000,00
- Per il lotto 2 rilancio minimo €1.000,00
- Per il lotto 3 rilancio minimo €500,00

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 miglior offerente (così individuato: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità

di cauzione prestata, minor tempo dedicato 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 istanza di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata o, in caso di cauzione prestata a mezzo assegno circolare, questo verrà restituito all'offerente non aggiudicatario al termine delle operazioni di vendita.

#### **TERMINI PER IL SALDO DEL PREZZO**

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'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.

#### **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 3 (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 PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **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 5 (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 bancario 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 (centoventi) giorni dalla data della 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 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 ipoteca. 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 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 comma 2 e 177 disp. Att. c.p.c

## **PUBBLICITA'**

Della vendita sarà data pubblica notizia, omettendo sempre le generalità dei debitori: a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega

b) dal professionista delegato mediante 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) dal professionista delegato mediante 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);

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

**SI RENDE NOTO:**

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'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;
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con la dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560 comma 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 del prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c con istanza a mezzo mail e/o PEC 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 tale importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- Che 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;
- Che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a;
- Che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

\*\*\*\*\*

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

**La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e**

**l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

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

Di seguito si riporta il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M n. 32/2015;

**Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.** 1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale e' 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 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization. 3. L'offerta per la vendita telematica e' 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 e' 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 e' 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 e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine. 5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 e' 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, e' 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 e' 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 e' 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Art. 16 Avviso di connessione.** 1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o). 2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al

proprio portale.

**Art. 20 Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita.** 1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. 2. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale. 3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

**Art. 22 Vendita sincrona mista.** 1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria. 2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura. 3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**Art. 23 Verbale della vendita sincrona e sincrona mista.** 1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura puo' utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

## **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02/80030070 dalle ore 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:30 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.a:

Sito web: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Indirizzo pec: [astelegale@pec.it](mailto:astelegale@pec.it)

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (tel: 0722/700025 email: [valentinielisa1@gmail.com](mailto:valentinielisa1@gmail.com)) e dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

Lunano-Urbino, lì, 05.02.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Elisa Valentini