

**R.G.E. 76/2024**

**Avv. Marco Rossi**

**Via Raffaello, 67**

**61029 URBINO (PU)**

tel. e fax 0722-322658

pec avvmarcorossi@pec.it



**Tribunale Ordinario di Urbino**

***Ufficio esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa***

***Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Tel 0731-60914 Mail infovisite@ivgmarche.it***

## **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **ESPERIMENTO N. 2**

L'Avv. Marco Rossi, Professionista Delegato e referente della procedura iscritta con R.G.E. 76/2024 dal Tribunale di Urbino, nominato con ordinanza in data 04/11/2025

### **AVVISA CHE**

**il giorno 14 luglio 2026, alle ore 10:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

### **VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

#### **LOTTO 1**

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Urbania (PU) via XXIV Maggio n. 27, della superficie commerciale di 164,50 mq.

“Il fabbricato principale in cui insiste l'unità pignorata, si distribuisce su due blocchi principali, uno a livello inferiore, a quota stradale di Via XXIV Maggio, in cui una volta c'era la Fornace del Gesso costruita negli anni sessanta, poi con questa costruzione è stata demolita; uno a livello superiore, circa a quota sei metri in più rispetto al livello inferiore, dove in passato, ai tempi della Fornace era adibito a deposito di materiali di cava gessosi, dove oggi si trova l'unità staggita.

L'attuale costruzione è stata realizzata tra gli anni 2004 ed ultimata nel 2009, e suddivisa in sette appartamenti ognuno con il proprio garage. L'accesso all'unità pignorata è da una strada privata comune agli appartamenti, poi attraverso una scala esterna esclusiva dell'alloggio si accede ad un ampio terrazzo per poi arrivare alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare. L'appartamento è al piano primo ed è suddiviso in un'ampia zona giorno, di circa mq.44,00, dove un muretto basso divide il soggiorno dalla cucina, e una zona notte che si distribuisce con 3 camere da letto e quella matrimoniale è dotata di vano destinato a guardaroba, poi un piccolo ripostiglio ed uno spazioso

bagno. Lungo i due lati esterni della zona giorno si sviluppa il terrazzo principale, comunicante attraverso un cancelletto con il terrazzo del vicino, poi altri due terrazzi sono sul prospetto, uno nella cameretta e l'altro nella camera matrimoniale che ha il parapetto arrotondato ed è comunicante con il terrazzo dell'alloggio del vicino (nei progetti depositati in Comune di Urbania è previsto un divisorio); poi sul retro c'è uno scoperto pavimentato, di circa 9mq., accessibile dal bagno. Al piano sottostante ci sono il garage, il wc e il locale lavanderia, accessibili sia dall'esterno e che dall'interno dell'alloggio attraverso una scala a chiocciola, posizionata nel soggiorno. Nel garage, nella parete interna confinante con altro proprietario c'è una porta per entrare nel garage vicino (non presente negli elaborati progettuali). (...) questi collegamenti dovranno essere chiusi.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature a cassa vuota in laterizio, il tetto e ventaglie in legno, manto di copertura in tegola a coppo, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, infissi di porte e finestre in legno e serrande in PVC. Gli impianti sono indipendenti e del tipo ordinario: elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico sono funzionanti ed allacciati alla rete pubblica, il riscaldamento è a pavimento, alimentato a gas metano, inoltre è stata prevista la predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento a parte nel bagno che ci sono le piastrelle in gres di tipo porcellanato scuro, i terrazzi sono rifiniti con piastrelle e parapetti in ferro, il garage ed i locali al piano sottostante l'alloggio sono piastrellati. L'ampio bagno, dell'alloggio, con superficie utile di circa mq.12,00, è dotato di sanitari di tipo sospeso, di vasca idromassaggio ad angolo per 2 posti.

Il garage è pavimentato con piastrelle di ceramica, ha una superficie utile di mq.17,00 circa e un'altezza di ml. 2,40 circa, il wc è dotato di sanitari e box doccia; la zona lavanderia e wc è riscaldata da un radiatore a parete, allacciato all'impianto termico principale dell'appartamento.

Le aree comuni ai condomini come la strada, i piazzali sono inghiaiaiati e definiti con muretti in cemento armato, solo in parte hanno la sovrastante rete metallica.

Nei soffitti della camera da letto e nel bagno si evidenziano tracce di umidità causate dalle infiltrazioni d'acqua dal terrazzo dell'appartamento posto al piano superiore.

L'alloggio si presenta in un grado di conservazione e manutenzione discreto. La zona in cui è ubicato è alle porte del centro storico di Urbania, gode di una buona vista panoramica sul paese e l'affaccio del retro fabbricato è sul bosco del Monte Santo” (si veda, relazione di stima).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Urbania – come segue:**

**Foglio 28 particella 805 sub. 27** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via ventiquattro maggio n.29, piano: T-1, derivante da variazione toponomastica del 24/09/2024 pratica n. PS0070302 in atti dal 24/09/2024 - variazione di toponomastica (n. 70302.1/2024).

Coerenze: L'unità immobiliare al piano primo confina a nord con unità distinta al NCEU al foglio 28 mappale 805 subalterno 5 di proprietà T. R.; ad est con il sub. 29 di proprietà M. A.. L'unità destinata ai vani accessori al piano terra confina a sud con la stessa proprietà, subalterno 28, ad est con il sub. 17 che è lo scoperto comune con altri; a nord con sub.33 di proprietà M. R.; ad ovest con alloggio censito al sub. 25 di proprietà D. P. e D. G. Salvo i diritti di terzi.

Questo subalterno deriva dal subalterno 3 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, ed è lo scoperto.

**Foglio 28 particella 805 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via ventiquattro Maggio n. 29, piano: T, derivante da variazione toponomastica del 24/09/2024. Pratica n. PS0070304 in atti dal 24/09/2024. Variazione di toponomastica (n. 70304.1/2024).

Coerenze: L'unità confina a nord con la stessa proprietà, sub. 27; ad est con la rampa di accesso ai garage, bene comune non censibile, subalterno 17; a sud con altro garage, sub. 12 di proprietà T. R.; ad ovest con unità di proprietà D. G. e D. P., sub. 25. Salvo diritti di terzi.

Questo subalterno deriva dal subalterno 10 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, ed è lo scoperto. Il subalterno 17 è il bene comune non censibile ai subalterni 5-12-28-32-33, ed è la rampa di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è stata edificata con i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire N. 4911/2004 e successive varianti, per lavori di realizzazione fabbricato civile abitazione a più alloggi nell'ex-fornace di gesso, presentata il 20/05/2004 con il n. 597 di protocollo, rilasciata il 13/07/2004 con il n. 4911 di protocollo, agibilità del 03/12/2009 con il n. 63 di protocollo.

Successive varianti con permesso di costruire in data 15/03/2005 n.5023/2004, con permesso di costruire n.5130 del 20/09/2005 e denunce di inizio attività prot. N.8919 del 11/09/2006, prot. n. 385 del 15/01/2008 e prot. n. 4818 del 29/05/2008.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta caratterizzata dal punto di vista della conformità edilizia non conforme ma regolarizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato da esecutato e figlio.

**Prezzo a base d'asta di € 180.000,00 (euro centoottantamila/00);**

**offerta minima € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00) (75% del prezzo a base d'asta).**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00 (euro duemila/00).**

## LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Urbania (PU) via delle Maioliche n. 22, della superficie commerciale di 117,50 mq.

“Il fabbricato principale in cui insiste l'appartamento in oggetto è ubicato all'interno del centro storico, interposto ad altre case che si sviluppano linearmente e danno origine all'insediamento antico di Urbania; dal punto di vista architettonico non sono presenti elementi di pregio. L'intero edificio è suddiviso in sei unità immobiliari, di cui due al piano terra con ingresso indipendente, e due al piano primo e le ultime due al piano secondo e terzo, al piano interrato si trovano le cantine; ai quattro alloggi dei piani superiori si accede da un unico portone d'ingresso, dalla via delle Maioliche, attraverso le scale condominiali che si sviluppano dal piano terra al piano secondo si arriva agli ingressi dei quattro alloggi, poi per accedere al piano interrato si percorre sempre una scala interna ma scomoda perché stretta e abbastanza ripida.

L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su due piani, al secondo c'è un unico locale destinato alla zona giorno, con angolo cottura che è dotato di finestra con affaccio su cavedio interno comune alle altre unità, nel salone c'è un camino a legna funzionante, e poi è stato realizzato un bagno compreso di anti-bagno. Per accedere al piano terzo si sale una scala interna, di tipo a vista e d'arredo, costruita in ferro e legno, posizionata in un angolo del salone; al piano terzo si sviluppa la zona notte con una camera di circa mq. 13.40, due ripostigli, uno di mq. 11 e l'altro mq. 7.70, un bagno di circa mq. 5.70 e il disimpegno; la caratteristica di questo piano è che il soffitto corrisponde con il solaio di copertura ed è inclinato con un'unica falda, quindi le altezze interne variano, la minima è di m. 1,80 circa e la massima di m.3,62. I ripostigli sono privi di finestre però nei soffitti sono stati installati dei lucernari, uno per stanza mentre nella camera, nel bagno e nel disimpegno ci sono una finestra per stanza e i davanzali sono abbastanza alti che non permettono l'affaccio immediato.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1999 e l'appartamento ha delle rifiniture interne di qualità in particolare i solai realizzati con travi e impalcato tutto di legno su entrambi i piani, i pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, le porte interne in legno tamburato sbiancate, gli infissi in legno tinto noce, il bagno posto nella zona giorno è provvisto di box-doccia invece quello nella zona notte di vasca. Il locale al piano interrato è un vano privo di finestre, destinato a ripostiglio, si accede solo dalla scala interna comune con le altre unità, la porta d'ingresso in alluminio, il pavimento è piastrellato e le pareti sono tinteggiate; l'altezza interna è di ml. 2,10 circa.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di tipo a sacco in pietra e mattoni, i solai sono in legno, la copertura è in coppi ed è coibentata ed impermeabilizzata, le grondaie ed i pluviali sono in rame, le soglie in pietra serena, le persiane di legno tinteggiato sono sulla facciata principale, le pareti esterne sono state tinteggiate tipo intonachino con colorazione a base di terre naturali e banda in basso grigia.

Gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, idraulico, termico sono funzionanti ed allacciati alle utenze, la caldaia è autonoma ed installata all'interno della zona giorno, alimentata a gas metano.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è buono” (si veda, relazione di stima).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala condominiale, ha un'altezza interna al P.2 di m. 2,70 e al P.3 ha un'altezza interna media di m. 2,70.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

**Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Urbania – come segue:**

**Foglio 91 particella 188 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via delle Maioliche n.9, piano: 2-3, derivante da variazione toponomastica del 21/03/2023. Pratica n. PS0020131 in atti dal 21/03/2023 - variazione di toponomastica (n. 20131.1/2023),

Questo subalterno deriva da Foglio MU, particella 188, sub 13.

Coerenze: confina sul prospetto principale con la via "delle Maioliche"; sul fianco dx con la scala condominiale e alloggio (sub. 14) di proprietà L. L.; sul retro con unità immobiliare di proprietà M. S. e M. P.; sul fianco sx con immobile (mapp.523) di proprietà C. C. e F. C. Salvo diritti di terzi.

**Foglio 91 particella 188 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 10,74 Euro, indirizzo catastale: Via delle Maioliche, 9, piano: S1, derivante da variazione toponomastica del 21/03/2023 pratica n. PS0020141 in atti dal 21/03/2023 variazione di toponomastica (n. 20141.1/2023).

Questo subalterno deriva da Foglio MU, particella 188, sub 26.

L'unità immobiliare è stata edificata con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 3819/1998, per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato via delle Maioliche n-22-24., rilasciata il 25/05/1998 con il n. 3819 di protocollo.

Concessione edilizia n. 3927/1999, per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato - variante alla C.E. 3819 e tinteggiatura, rilasciata il 20/02/1999 con il n. 3927 di protocollo.

Concessione edilizia N. 4472/2002, per lavori di opere interne al piano interrato con sdoppiamento delle cantine, presentata il 07/03/2002 con il n. 2903 di protocollo, rilasciata il 30/07/2002 con il n. 4472 di protocollo, agibilità del 17/05/2004 con il n. 6139 di protocollo.

L'abitabilità e l'agibilità viene rilasciata al fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio MU mappali 174-188 subb. 11-12-13-14-16-24-25-26-27-28.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta caratterizzata dal punto di vista della conformità edilizia non conforme ma regolarizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato da esecutato e figlio.

**Prezzo a base d'asta di € 114.400,00 (euro centoquattordicimilaquattrocento/00);**

**offerta minima € 85.800,00 (euro ottantacinquemilaottocento/00) (75% del prezzo a base d'asta).**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

11. 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>.

---

<sup>1</sup>**Art. 12: Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita e, **quindi, entro le ore 12:30 del 13/07/2026**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia *offerta@pvp.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 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.

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

## 12. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

---

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

<sup>3</sup>Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15.

L'offerta (in bollo) deve essere presentata presso lo Studio del Professionista delegato in Urbino, via Raffaello n. 67, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita e, **quindi, entro le ore 12:30 del 13/07/2026.**

### 13. 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;
- 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

---

<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 simile) 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

per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;

- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o. A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di vendita. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

#### 14. 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 ad i 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

---

<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.

assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- f. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i. dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
- j. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>.

#### 15. Modalità di versamento della cauzione

**In caso di offerta cartacea**, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024 TRIBUNALE DI URBINO”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**In caso di offerta telematica**, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato “PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024 TRIBUNALE DI URBINO” presso BPER Banca S.p.A., agenzia di Urbino via Vittorio Veneto, codice IBAN IT03J0538768701000004624598; 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

---

<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.

versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non fosse congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### 16. 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.

#### 17. Svolgimento della vendita

Le buste saranno aperte il giorno **14 luglio 2026 alle ore 10:30** in Urbino (PU) via Raffaello n. 67, presso lo Studio dell'Avv. Marco Rossi, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; 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:

- 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 (come individuato al punto n. 13 dell'ordinanza di vendita), 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.

#### 18. 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.

#### 19. 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.

#### 20. 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**

4. 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;

5. 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;

6. 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex artt.* 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

#### **DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

4. Ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli di dichiarazione antiriciclaggio allegati all'ordinanza di vendita e menzionati quali allegati E ed F), dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D-Lgs. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

5. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione per permettergli di emanare i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice dell'esecuzione di disporre la restituzione all'aggiudicatario dell'eventuale parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

6. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice dell'esecuzione esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex art.* 585, c. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.),

dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice dell'esecuzione).

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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 dell'ordinanza di vendita, 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.

**affida** l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* al professionista delegato, il quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul sito internet del gestore della vendita, sul sito istituzionale del Tribunale di Urbino e all'albo del Tribunale, nonché sul periodico "newspaper aste" edito da [astalegale.net](http://astalegale.net);
- ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul P.V.P. e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c. 2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 D.M. 31 ottobre 2006;

**invita** il gestore della vendita telematica a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;  
**dispone** che il professionista delegato e il custode, ognuno in relazione al proprio incarico:

- verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica;
- indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debtrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c.;
- assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, c. 2 disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento;
- dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560, c. 10 c.p.c.;
- vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008 e del Regolamento UE 2016/679;

**pone** gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, se disposta e/o autorizzata, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la

mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, se ciò accadrà per due volte, l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

**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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il Giudice dell'esecuzione dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

- 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 pubblicità 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;

**avverte** che, in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**avverte** che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

**informa** gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

- ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio Legale Avv. Marco Rossi, Professionista delegato, in Urbino Via Raffaello Sanzio n. 67 (Tel. 0722/322658- Cell. 3281976609 – email [m.r1984@libero.it](mailto:m.r1984@libero.it));

- custode dei beni pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche per il circondario del Tribunale di Urbino, con sede in Monsano (AN) via Cassolo n. 35 (Tel. 0731-60914/605180/605542) email per richiesta visite [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) – pec [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it). – portale aste [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it); ovvero apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet <http://pvp.giustizia.it/pvp>;

- le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sono le seguenti: intestazione: “PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024 TRIBUNALE DI URBINO” presso BPER Banca S.p.A., agenzia di Urbino via Vittorio Veneto, codice IBAN IT03J0538768701000004624598.

Urbino, 15 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Rossi