

Avv. Laura Carneroli

Via Raffaello, 67

61029 URBINO (PU)

tel. e fax 0722-322658

pec avvlauracarneroli@cnfpec.it

**TRIBUNALE DI URBINO
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva n. 7/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Laura Carneroli, con Studio in Urbino in via Raffaello n. 67, in qualità di Professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591-*bis* c.p.c., nominato con ordinanza del 19/11/2024 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Urbino,

AVVISA

che **il giorno 14 luglio 2026 alle ore 11:30 ss.** presso il proprio Studio in Urbino sito in Via Raffaello n. 67, si procederà alla vendita "senza incanto" con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 07 febbraio 2023 al n° 556 R.p.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Fossombrone (PU) via delle Tinte n. 13, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di 229,90 mq.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato al piano primo e sottotetto, oltreché da vani seminterrati. L'accesso avviene da un portone che conduce alla scala tramite la quale si accede al piano primo. L'appartamento è composto da un corridoio che conduce ad una prima ampia stanza munita di due finestre, poi dallo stesso lato c'è una seconda stanza che porta a un locale più piccolo. In fondo al corridoio c'è un disimpegno che conduce a un ripostiglio e a un bagno. Sulla sinistra del corridoio c'è un varco che conduce ad una porzione dell'immobile situato più in basso di alcuni gradini rispetto alle stanze sopra indicate; tale porzione di immobile è composta da un disimpegno e tre stanze. Dal corridoio dell'appartamento si accede ad una scala che porta al piano sottotetto costituito da quattro ambienti. L'immobile è dotato di due locali adibiti a cantina accessibili dall'esterno.

L'unità immobiliare è posta al piano -1, 1, ha un'altezza interna variabile.

Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Fossombrone (PU) come segue:

Foglio 32, particella 38, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 256,16 euro, indirizzo catastale: Via delle Tinte n. 7, piano: T - S1 - 1 - 2/S1, derivante da variazione del 29/03/1994 pratica n. 42285 in atti dal 29/05/2000 Variazione (n. 696.1/1994) Notifica in corso con protocollo n. 23402 del 13/02/2001.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700, ristrutturato nel 1983.

Coerenze: Battelli, Paoloni, salvo altri.

Prezzo a base d'asta: € 30.336,00 (euro trentamilatrecentotrentasei/00).

L'offerta minima è pari ad € 22.752,00 (75% del prezzo a base d'asta).

In relazione alla legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con riferimento agli immobili sopra descritti, dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 4471, per lavori di Ristrutturazione del fabbricato sito in Fossombrone via delle Tinte, presentata il 03/04/1982 con il n. 4393 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

Comunicazione del 02/06/1982: La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 5 maggio 1982 ha stabilito di sospendere ogni determinazione sulla domanda in quanto il progetto presentato non evidenzia i criteri metodologici di progettazione in base ai quali si intende operare; inoltre la soluzione prospettata dal tecnico progettista trova contrasto con le norme tecniche attuative del vigente Piano Particolareggiato del centro storico. Per quanto riguarda le parti pericolanti si autorizza la S.V. e gli altri comproprietari ad eseguire quei lavori provvisori indispensabili per evitare danni alle cose ed alle persone purché ne sia data immediata comunicazione a questa Amministrazione.

- Concessione Edilizia N. 314-83, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 02/06/1983 con il n. 314/83 di protocollo. Proroga da parte del Comune di Fossombrone ad ultimare i lavori fino al 24/12/1984. Non è stata riscontrata la comunicazione di fine lavori e l'associata documentazione attestante la regolarità dei lavori rispetto alle autorizzazioni,.

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

LOTTO 3

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Fossombrone (PU) via Mascioli n. 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di 127,00 mq.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato al piano terra. L'appartamento è composto da una cucina, due camere da letto, entrambe collegate a due bagni e da una sala la quale è stata collegata alla contigua unità immobiliare distinta al subalterno n. 7 mediante l'eliminazione della parete divisoria tra le due unità. Il locale cucina disimpegna tramite due porte una camera da letto da un lato e la sala da pranzo-soggiorno dall'altro. La camera da letto in questione è collegata direttamente a un bagno. La sala da pranzo-soggiorno è collegata a una camera e tale camera da letto è collegata al wc tramite un disimpegno realizzato dalla chiusura di un vano con vetrata.

L'unità immobiliare è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna variabile.

Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Fossombrone (PU) come segue:

Foglio 32, particella 163, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 euro, indirizzo catastale: Via Parrocchia Sant'Antonio n. 1, piano: S1 - T, derivante da variazione toponomastica del 15/04/2004 pratica n. PS0069478 in atti dal 15/04/2004 Variazione di toponomastica n. 32581.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900. Coerenze: f 32 part 163 sub 7, salvo altri.

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Fossombrone (PU) via Mascioli n. 1, quartiere Borgo Sant'Antonio, della superficie commerciale di 55,40 mq.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato al piano terra. L'appartamento è composto da un locale pranzo-soggiorno, una camera da letto e un bagno. Tale appartamento è stato collegato alla contigua unità immobiliare distinta al subalterno n. 2 mediante l'eliminazione della parete divisoria tra le due unità.

L'unità immobiliare è posta al piano T; S-1, ha un'altezza interna variabile.

Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Fossombrone (PU) come segue:

Foglio 32, particella 163, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 96,06 euro, indirizzo catastale: Via Parrocchia Sant'Antonio sn, piano: S1 - T, derivante da variazione toponomastica del 23/05/2016 pratica n. PS0044839 in atti dal 24/05/2016 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12437.1/2016).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1983.

Coerenze: f32 part 163 sub 2., salvo altri.

In relazione alla legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con riferimento agli immobili sopra descritti, dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività per realizzazione impianto termico N. 2002/130, per lavori di Realizzazione impianto termico, presentata il 10/05/2002 con il n. 008956 di protocollo, rilasciata il 22/05/2002 con il n. 2002/38 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Prezzo a base d'asta: € 36.480,00 (euro trentaseimilaquattrocentoottanta/00).

L'offerta minima è pari ad € 27.360,00 (75% del prezzo a base d'asta).

Ai fini degli artt. 17, comma 1 e 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dagli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della citata l. 47/1985.

MODALITÀ DI VENDITA

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 161-ter disp. att. c.p.c., 12, 13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata secondo le seguenti due modalità:

- 1) Modalità di presentazione telematica;**
- 2) Modalità di presentazione non telematica (cartacea).**

1. Modalità di presentazione offerta telematica

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015¹.

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;

-
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code *dell'International Organization for Standardization*.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015³.

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 e indirizzo pec astalegale@pec.it.

2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta di acquisto (in bollo) deve essere presentata in busta chiusa 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**.

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta.

Sulla busta dovranno essere indicate:

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.

² 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>.

³ 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.

- le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita;

nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

3. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente 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 cauzione⁴;
- 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 previste⁵;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

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

4. Documenti da allegare all'offerta

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

All'offerta deve essere allegata:

- a. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶

5. Modalità di versamento della cauzione

In caso di offerta cartacea, assieme a questa, a pena di inefficacia, deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Immobiliare R.G.E. 7/2023 Tribunale di Urbino", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Esec. Immobiliare R.G.E. 7/2023 Tribunale di Urbino" presso BPER Banca S.p.A., agenzia di Urbino via Vittorio Veneto, codice IBAN IT32E0538768701000004332425; 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

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

dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

6. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

7. Svolgimento della vendita

Le buste saranno aperte il giorno **14 luglio 2026 alle ore 11:30** in Urbino (PU) via Raffaello n. 67, presso lo Studio dell'Avv. Laura Carneroli, con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte, ne verrà controllata la regolarità, ed inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del Professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate con tale modalità;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti presso lo Studio del Professionista delegato.

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, 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 € 750,00, per i beni di cui al lotto 2;
- ad € 750,00, per i beni di cui al lotto 3.

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, 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.

8. Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla

presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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.

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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili;
- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene e per le restrizioni delle formalità pregiudizievoli;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode

con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvede 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. Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- il passaggio di proprietà del bene si perfezionerà solamente con l'emissione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- 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.;
- ai sensi dell'art. 582 c.p.c. l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Urbino, perché in difetto le comunicazioni e notificazioni possono essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione ed eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;
- i beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, consultabile su sito internet all'indirizzo www.tribunale.urbino.giustizia.it, da esaminare attentamente da parte dell'offerente;
- le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sono le seguenti: intestazione: "Esec. Immobiliare R.G.E. 7/2023 Tribunale di Urbino" presso BPER Banca S.p.A., agenzia di Urbino via Vittorio Veneto, codice IBAN IT32E0538768701000004332425;
- ai fini della pubblicità si procederà all'inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", alla pubblicazione sul sito internet www.tribunale.urbino.giustizia.it, nonché sul sito internet www.astalegale.net, all'affissione all'Albo dell'Ufficio Giudiziario ed all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper aste"; nonché mediante affissione, a cura del Custode, di un cartello "vendesì" nei pressi degli immobili oggetto della vendita;
- tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, si terranno presso lo Studio Legale Avv. Laura Carneroli in Urbino, Via Raffaello Sanzio n. 67;

- ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio Legale Avv. Laura Carneroli, Professionista delegato, in Urbino Via Raffaello Sanzio n. 67 (Tel. 0722/322658- Cell. 3389939935 – email avvcarneroli@virgilio.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 – pec vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it. – portale aste www.astemarche.it.
- il soggetto interessato a visionare l'immobile posto in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet <http://pvp.giustizia.it/pvp>;
- per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbino, 15 aprile 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Laura Carneroli