

TRIBUNALE DI URBINO

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 111-2020 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta dott.ssa Monia Montoni, con studio in Fossombrone in via Fermi n. 75 nominata delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino, dott.ssa Vera Colella emessa in data 13.06.2023 e ulteriore Provvedimento del dott. Francesco Paolo Grippa del 18.04.2025, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2026 alle ore 15.00**

in Fossombrone (PU), presso il suo studio in via Fermi n. 75, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla VENDITA SENZA INCANTO con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, dei seguenti immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino il 22.12.2020 al Reg. Part. n. 4477:

LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta Euro 55.000,00

Piena proprietà di abitazione di tipo economico sita a Montegrimano Terme via Giummarca n. 1 della superficie commerciale di 200,00 mq identificato al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 25 particella 351 sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 285,60 Euro. L'unità immobiliare è posta al piano primo e sottotetto oltre ad un portico e loggia sempre al piano primo; la struttura portante risulta essere in muratura, le tamponature esterne risultano essere in laterizio intonaco e tinteggiato. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e con persiane in alluminio. Internamente l'unità è composta da cucina-soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno oltre a vani accessori come soffitta grezza al piano sottotetto, portico e tettoia al piano terra; gli impianti di acqua, luce, gas, telefono sono autonomi, i pavimenti in ceramica, i radiatori in ghisa e le porte interne in legno compensato.

Piena proprietà di Box auto sita a Montegrimano Terme via Giummarca n. 1, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 25 particella 351 sub. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 65,64. L'unità immobiliare è posta al piano primo accessibile dallo scoperto esclusivo dell'abitazione; la struttura portante risulta essere in legno in stato precario, le tamponature esterne risultano essere con onduline di vetroresina e plastica, privo di infissi. Internamente l'unità è composta da due vani a destinazione ripostiglio; gli impianti non sono presenti, il pavimento è in terra battuta misto cemento.

Il trasferimento dei beni pignorati comprenderà altresì la comproprietà del bene comune non censibile di cui al subalterno 5, costituente la corte interna comune ai subalterni 3 e 4.

Difformità e vincoli:

Con riferimento all'agibilità ed alla conformità/difformità edilizie, catastali e urbanistiche, si fa espresso rinvio all'elaborato peritale. Il compendio pignorato presenta difformità catastali e difformità relative all'abitazione e al box auto.

Non è presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Come da ultima comunicazione del Custode del 23.04.2026 l'immobile risulta occupato. Come evidenziato dallo stesso Custode nella relazione depositata il 31.10.2022 gli occupanti non vantano alcun titolo che ne autorizzi la permanenza e, pertanto, l'immobile deve ritenersi occupato, ma senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base di vendita € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

Potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto al prezzo base ridotto di un quarto, pari ad €uro 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00)**, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene:

- nel caso in cui vi sia un'unica offerta e sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Si avverte, inoltre, che l'Ufficio si riserva altresì di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia inferiore al prezzo base.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sul sito internet: www.astalegale.net

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. a cui ci si riporta integralmente e che deve essere obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente.

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), per partecipare alla vendita, dovranno far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro le ore 12,30 del giorno 14 LUGLIO 2026, offerta di acquisto per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale.

Quando l'offerta è formulata da più persone deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La

procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Le offerte sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, dell'Attestato di Prestazione Energetica (qualora sia depositato agli atti), del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- le coordinate IBAN complete con indicazione in chiaro della Banca, della filiale, nonché dell'intestatario del conto che dovrà essere lo stesso che presenta l'offerta al fine dell'eventuale rimborso della cauzione e della restituzione del fondo spese eccedente in caso di aggiudicazione.
- L'offerta dovrà, inoltre, contenere:
 - a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
 - d) l'indicazione del referente della procedura;
 - e) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - f) la data e l'ora della vendita;
 - g) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), ed il modo di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - h) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
 - k) ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito pst.giustizia.it)
 - l) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Le offerte presentate in via telematica devono in ogni caso contenere quanto indicato dall'art. 12 del D.M. 32/2015 e deve essere presentata con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Gli offerenti, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e nel presente avviso di vendita;
- ricevuta di versamento del bollo (da effettuarsi tramite il sito pst.giustizia.it)
- copia del documento d'identità e del codice fiscale;

- l'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente;
- dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.
Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:

ES. IMM. 111-2020

BCC del Metauro Filiale di Fossombrone

IBAN: IT 40 J 08700 68290 000000207617

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, <http://www.spazioaste.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per quanto concerne la vendita telematica si fa espresso rinvio agli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015 (Allegato)

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n.848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da €uro 16,00:

- devono essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, entro le ore 12:30 del giorno 14 LUGLIO 2026.
- devono essere depositate 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;
- sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- devono essere depositate unitamente ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n. 111/2020 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- devono essere depositate unitamente ad una fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- devono contenere le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e in particolare:
 - a. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
 - b. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - c. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- le coordinate IBAN complete con indicazione in chiaro della Banca, della filiale, nonché dell'intestatario del conto che dovrà essere lo stesso che presenta l'offerta al fine dell'eventuale rimborso della cauzione e della restituzione del fondo spese eccedente in caso di aggiudicazione;
- devono indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- devono indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine inferiore a 120 giorni per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti
- devono contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, di tutti gli allegati, dell'Attestato di Prestazione Energetica (qualora sia depositato agli atti) e del presente avviso di vendita;
- l'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

3. MODALITA' DI VENDITA

Il professionista delegato, all'udienza del 15 LUGLIO 2026, ore 15.00 procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modalità cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le buste così presentate saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Si rammenta inoltre che:

- L'offerta è IRREVOCABILE e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo non compaia il giorno fissato per la vendita;
- ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg.c.p.c.;
- nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett.G del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica o presentandosi presso lo studio del delegato alla vendita (per coloro che hanno presentato la busta in modalità cartacea), tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **€uro 1.000,00 (mille virgola zero zero)** del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato;

- tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene;
- entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari;
- in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita). Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa
- non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto;
- se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

L'offerta, in qualsiasi modo presentata, è inefficace:

- se perviene oltre il termine fissato;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto (offerta minima) come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine alle eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima redatta il 31.10.2022 (corredata da documentazione fotografica), dal Geometra Matteo Marchetti di Morciola di Vallefoglia, consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.com> alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura non potendo per nessun motivo eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico dar luogo a richieste 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 esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

L'aggiudicatario di ciascun lotto, dovrà versare al professionista delegato **il prezzo di aggiudicazione**, detratta la cauzione versata, **entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**; mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato alla Procedura Esecutiva da depositare presso lo studio in Fossombrone (PU), via Fermi n. 75. In caso di inadempienza ai si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa e rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Contestualmente al saldo del prezzo di cui sopra l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a **titolo di fondo spese** di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del **20%** del prezzo di aggiudicazione alle stesse modalità previste per il saldo del prezzo.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del d. lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto per capitale, accessori e spese.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo tale richiesta nella domanda di partecipazione.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

5. PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino; alla pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", all'inserimento dell'avviso nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net, pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net S.p.a. ed alla pubblicazione sull'apposita sezione del sito internet www.tribunalediurbino.com e www.astalegale.net **dell'avviso e della relazione di stima**, che meglio e più compiutamente descrive ed illustra lo stato dell'immobile oggetto di vendita, ed alla affissione nei pressi degli immobili oggetto di vendita di un cartello "vendesi".

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia, con l'elenco delle eventuali discordanze sulla effettiva esecuzione dei lavori concessi e sulla situazione strumento urbanistico e per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito www.tribunaleurbino.com.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita

Per concordare appuntamento per la visita all'immobile fare riferimento al custode Istituto Vendite Giudiziarie, tel. 0731-605180

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

Fossombrone, 24 aprile 2026

Il delegato alla vendita
Dott.ssa Monia Montoni

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.

Art. 16. Avviso di connessione

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Art. 20. Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet

indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

Art. 22. Vendita sincrona mista

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

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