

TRIBUNALE DI URBINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n.76/2020 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Giacinto Cenerini, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi degli artt.569 e ss. e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 03.12.2024 notificata il 03.12.2024.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Marche, tel. 0731/60914-605180-605542

AVVISA

che il giorno **3 luglio 2026 alle ore 10:10** secondo le alternative previste dalla modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 161ter c.p.c, *presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n. 43, ed in collegamento con la piattaforma SPAZIOASTE (<https://www.spazioaste.it>)*, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, costituenti **un lotto unico**, oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 30.10.2020 al n.5028 Reg. Gen. e al n.3623 Reg. Part.

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 161ter c.p.c.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito a Monte Cerignone (PU), Via Leopardi n.13, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 particella 202 sub 6 (cat.F/3 bene comune non censibile) - 7 (cat.F/3 bene comune non censibile) - 8 (cat.F/3) - 9 (cat.F/3) -10 (cat.F/3) - 11 (cat.F/3) - 12 (cat.F/3) - 13 (cat.F/3 bene comune non censibile) - 14 (cat.F/3 bene comune non censibile) -15 (cat.F/3) -16 (cat.F/3) - 17 (cat.F/3) -18 (cat.F/3) -19 (cat.F/3).

PREZZO BASE: euro 277.862,00 (euro duecentosettantasettemilaottocentosessantadue/00)

Descrizione immobili

Nella C.T.U. dell'ing. Matteo Maidani è riportato quanto segue: *“Trattasi di Palazzina condominiale di tipo mista residenziale-commerciale costituita da n.5 negozi e magazzini di pertinenza, n.8 appartamenti e un locale ristorante (tutti incompleti e inabitabili) che si sviluppa su quattro piani disposta a valle e a delimitazione del borgo di Monte Cerignone. Ad essi corredati vi sono delle aree esterne comuni rappresentate dai marciapiedi a lato della strada a valle verso via Leopardi e a monte verso le mura del Centro Storico della città feltresca.*

L'intera palazzina condominiale si localizza in Via Giacomo Leopardi 13 ma il locale ristorante che si sviluppa al terzo piano si affaccia a monte su via Battelli direttamente all'interno del borgo di Monte Cerignone ai piedi del Castello. Il Cespite comprende un'intera Area di sedime di circa 409 mq.

La palazzina ha un aspetto moderno in quanto realizzata 15 anni fa ma si adegua alla tipologia esistente del tessuto edilizio del borgo. Fu realizzata attraverso un operazione immobiliare iniziata a partire dal 2006 e completata negli esterni (stato grezzo avanzato) tra gli anni 2010-2012, data a cui risale la sospensione dei lavori. Si sviluppa secondo un edificio in linea articolato volumetricamente in due corpi interconnessi rispettivamente di tre piani e quattro piani fuori terra di cui il primo comprendente due appartamenti nei due piani superiori e un negozio a piano terra e il secondo formato da sei appartamenti posizionati al primo e secondo livello (tre per piano), un locale commerciale al piano terzo e almeno 5 locali adibiti a negozi e magazzini.

I negozi del piano terra (sub.8 del Map.202,F.9) sono accessibili da porte/vetrine che si affacciano al piano strada di Via Leopardi. Quattro Appartamenti (sub.9,10,15,16 del Map.202,F.9) sono fruibili attraverso un unico vano scala con ingresso in Via Leopardi (sub.7) mentre negli altri quattro (sub.11,12,17,18 del Map.202,F.9) l'ingresso avviene da rampe e ballatoi (sub.13,14) direttamente collegati con un stradina pedonale comunale che collega a monte del fabbricato via Leopardi con Via Battelli.

Nel Terzo Piano della Palazzina è stato approntato un vano commerciale adibito a Ristorante (sub.19 del Map.202,F.9) accessibile a monte direttamente da via Battelli ma anche tramite il vano scale e ascensore da via Leopardi.

Come tutti gli appartamenti si trova allo stato grezzo avanzato (sono stati realizzati gli intonaci e le tracce degli impianti ma mancano gli infissi interni e tutti i pavimenti e i rivestimenti) ed è corredato da due Terrazzi e una corte d'ingresso esterna.

Il Piano Primo e il Piano Secondo della palazzina condominiale sono formati da otto alloggi residenziali incompleti al loro interno con diversi livelli di stato di avanzamento, quattro sono accessibili dal vano scala comune(sub.7) e gli altri quattro tramite accessi esclusivi attraverso ballatoio e scalette (sub.13,14) provenienti dalla scalinata che collega via Leopardi al Centro Storico.

La maggior parte delle unità immobiliari (sub.10,11,12,15,16,17,18) si trovano al 75% di completamento (sono stati realizzati gli intonaci, le tracce degli impianti e sono già dotati di pareti di separazione ma sono privi di infissi interni e di rivestimenti) mentre un alloggio situato al piano primo (sub.9) manca anche di pareti di separazione e della maggior parte di tutti gli intonaci. Gli ambienti del piano terra della palazzina occupata dai futuri spazi commerciali risultano al peggior stato di avanzamento tanto che nella maggior parte di essi non risultano eseguiti le pareti di separazione al loro interno. Per tale motivo in fase di accatastamento tutti i progettati 5 negozi sono stati inglobati nell'unica unità immobiliare (sub.8).

Dall'esterno la palazzina appare gradevole con forme moderne, l'ala più a Sud del Fabbricato che si affaccia su via Leopardi si presenta con pietra a vista mentre l'ala più a nord risulta possiede pareti intonacate e tinteggiate con pitture color crema. Nella via sono presenti numerosi terrazzini che hanno accessi autonomi e gli Infissi esterni degli appartamenti sono completi. Il Fabbricato possiede un' apparecchiatura costruttiva mista costituita nel corpo del volume nord da telai di pilastri e travi di cemento armato con solai in laterocemento mentre nel volume sud da setti murari in pietra. Il manto di copertura è in tegole con falde articolari e regolari apparecchiate da montanti e travi in legno lamellare.

Gli spazi comuni esterni ed interni del palazzo condominiale risultano quasi completati (mancano illuminazioni e completamento impianti elettrici) ma non è stato possibile verificare né la presenza né l'eventuale stato di manutenzione dell'ascensore inserito all'interno del vano scala. L'ampio periodo di sospensione dei lavori e l'abbandono di tutti gli spazi ha generato stati di degrado in alcune parti del fabbricato provocati dall'umidità(pareti che si affacciano su Via Battelli) e danneggiato in alcune porzioni dalle incursioni di ignoti che sono entrati all'interno del fabbricato e provocato atti teppistici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2,3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010".

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Nella C.T.U. dell'ing. Matteo Maidani è riportato quanto segue:

Conformità Edilizia: Alta

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione e posizionamento rispetto all'ultimo stato autorizzato PDC 23/06 del 14/08/2008 delle rampe di accesso e ballatoi (sub.13,14) serventi i 4 appartamenti retrostanti del fabbricato(sub.11,12,17,18). Difformità prospettica nell'ampiezza di una finestra del Ristorante che si affaccia su Via Battelli (locale Dispensa). Difformità planimetrica all'interno del locale commerciale del terzo piano in quanto manca un vano intermedio tra cucina e sala ristorante. Diversa distribuzione rinvenuta nell'ingresso dell'Alloggio sub.17 dove differente rispetto all'ultimo stato approvato è risultata la posizione dell'apertura di un bagno e la presenza di un tramezzo adiacente all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica autorizzativa in sanatoria (Permesso di Costruzione /Scia) per regolarizzare la posizione delle rampe di accesso agli alloggi sub 11,12,15,16. Gli elaborati della pratica dovranno essere sottoposti al parere della sovrintendenza e al parere paesaggistico trovandosi il cespite in Zona A.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Pratica di Sanatoria per regolarizzazione e oblazione: €. 10.000,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Rampe di accesso ai 4 appartamenti retrostanti del fabbricato (sub.11,12,15,16), locali interni al sub.17 e al sub.19

Conformità Catastale: Alta

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme..

Come da esigenze di incarico si è provveduto ad eseguire l'accatastamento dell'intero fabbricato modificandone tutti i riferimenti catastali rispetto ai dati del pignoramento. Oltre ad eseguire il Tipo Mappale iscrivendo la sagoma nell'estratto di Mappa (Mapp.202) si sono costituiti i vari subalterni che

rappresentano le sagome di tutti le unità immobiliari in fase di costruzione. Relativamente ai negozi si è deciso di iscrivere solo uno in quanto risultano allo stato per la maggior parte non suddivisi al loro interno.

Conformità urbanistica CRITICITÀ: ALTA

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda quanto già descritto per il paragrafo "conformità edilizia" Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica autorizzativa in sanatoria (Permesso di Costruzione /Scia) per regolarizzare la posizione delle rampe di accesso agli alloggi sub 11,12,15,16. Gli elaborati della pratica dovranno essere sottoposti al parere della sovrintendenza e al parere paesaggistico trovandosi il cespite in Zona A.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Rampe di accesso ai 4 appartamenti retrostanti del fabbricato (sub.11,12,15,16) e sub.17 e sub.19

Corrispondenza dati catastali/atto

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Stato occupazione dell'immobile

Nella relazione del custode giudiziario del 04.04.2022, a conferma di quanto indicato nella perizia del CTU, è indicato che alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta libero e parzialmente allo stato grezzo.

Altre informazioni per l'acquirente

Nella C.T.U. dell'ing. Matteo Maidani è riportato quanto segue: *"A seguito delle variazioni catastali eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo per individuare le unità immobiliari del fabbricato e per lo stipulato Preliminare di Permuta del 27/06/2006 deliberato dal Consiglio Comunale n.29 del 08/06/2006 nell'ambito degli atti a corredo del Permesso di costruire per la realizzazione dell'intera Palazzina Condominiale una porzione dell'ex Mapp.108, oggi identificata al catasto urbano al Mapp.202,sub.6, dovrà essere trasferita dopo frazionamento tramite Atto di Permuta al Comune di Montecerignone a totale spese dell'acquirente.*

Si informa che il futuro acquirente, prima di procedere al completamento dei lavori, dovrà rinnovare il titolo autorizzativo (in quanto quello precedente risulta scaduto) e richiedere nuovo Permesso di Costruire. Per l'ottenimento della agibilità si dovrà depositare inoltre Relazione a Strutture Ultimate della pratica sismica strutturale, depositare il collaudo delle strutture e ottenere tutte le certificazioni degli impianti da completare (elettrico, idraulico, termico ecc.)".

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

1. Modalità di presentazione dell'offerta

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 16-ter disp.att. c.p.c e 12,13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità.

1.1 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 e dovranno essere fatte pervenire dall'offerente **entro le ore 12,30 del giorno**

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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) 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

precedente la vendita, in via telematica all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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., sino al giorno precedente la data

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

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.

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>.

fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, 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. 32/20155.

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. 32/2015³.

1.2. 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Giacinto Cenerini sito in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.

2. 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 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 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;

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.

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

- 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 al presente provvedimento. Entro i termini 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.

L'offerta minima per il lotto unico è di **euro 208.396,50** pari al 75% del prezzo base.

3. 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 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. 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 telematica⁶.

4. Modalità di versamento della cauzione

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva R.G.E. 76/2020**", 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 al Tribunale di Urbino, **IBAN: IT31T053876870000004347832** con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata

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

non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. 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.

6. Svolgimento della vendita

Le buste saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di

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 precedente n. 13), 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;

7. 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.

8. 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.

9. 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 contocorrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- 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, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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 euro 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.
- 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;
- 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.;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Ing. Matteo Maidani del 01.06.2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti Internet www.tribunaleurbino.com, www.astalegale.net.
- ai fini della pubblicità, oltre a quella prevista dalla Legge - affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino – si procederà all'inserimento del medesimo avviso sui siti internet www.tribunaleurbino.com e www.astalegale.net, nonché nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net s.p.a.
- tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., saranno compiute dal Professionista Delegato presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.
- Si evidenzia che tutte le offerte pervenute in busta chiusa presso lo studio verranno aperte alle ore 10:00 del giorno dell'asta
- Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbino, 23.03.2026

F.to Il Professionista Delegato
Dott. Giacinto Cenerini