

TRIBUNALE DI URBINO
AVVISO DI VENDITA

procedura esecutiva n. 34/2022 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Andrea Guidarelli, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 29/1/2025 e del 24/6/2026, di cui si prega di prendere visione e attenta lettura,

COMUNICA

che il giorno **10 Settembre 2026**, alle ore **16.00** in Fermignano (PU), presso il suo studio sito in Via Mazzini, n. 5/c, procederà alla (sesta)

VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino l'8/6/2022 al n. 3425 Reg. Gen., n.2539 Reg. Part., il 10/3/2023 al n. 1428 Reg. Gen., n. 1128 Reg. Part.,

LOTTO 1

- **descrizione immobile:** villetta a schiera laterale sita in Piobbico, Via Marconi 1, della superficie commerciale di 655,05 mq, per la quota di: 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***); 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Trattasi di fabbricato a schiera di pregio con ampio parco esclusivo assoggettato a Vincolo della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la presenza di reperti archeologici. Si rinvia alla relazione di stima per ogni maggiore approfondimento in relazione anche alle criticità ivi evidenziate.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Piobbico al foglio 25

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piobbico	25	150	9	C/6	1	134 mq	228,38
	confini:	su più lati con stessa proprietà + altri					
Piobbico	25	150	10	C/6	1	119 mq	€ 202,81
	confini:	su più lati con stessa proprietà + altri					
Piobbico	25	150	11	B/4	U	164 mq	€ 255,96
	confini:	su più lati con stessa proprietà + altri					
Piobbico	25	150	12	A/2	2	6 vani	€ 386,05
	confini:	su più lati con stessa proprietà + altri					
Piobbico	25	150	13	A/2	2	6,5 vani	€ 386,05
	confini:	su più lati con stessa proprietà + altri					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Piobbico al foglio 25

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie		Reddito	
					mq		dominicale	agrario
Piobbico	25	1544	Semin Arbor	1	115		€ 0,45	€ 0,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	25	1545	Semin Arbor	1	228		€ 0,88	€ 0,94
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	25	1539	Semin Arbor	1	998		€ 3,87	€ 4,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						

- **consistenza commerciale:** superficie commerciale immobile: 655,06 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato da debitore e dal figlio senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE: 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00) oltre imposte - valore di stima €720.555,00.

Stante la presenza del vincolo trascritto in Conservatoria in data 3/12/2001 al n. 5212 Reg. Part. a favore del Ministero dei Beni Culturali, che dichiara il bene distinto al F. 25, part. 149, 149 sub. 9, 150, 150, sub 6, 1531, 1532, 1347, 1539/parte, 1546/parte, particolare interesse si sensi della D. L.vo 490/1999, ora D. Lgs.

42/2004, in relazione a tali beni **l'aggiudicazione sarà sospesa**, come pure i termini per il versamento del saldo, ai sensi degli artt. 53 e ss. D. Lgs. 42/2004, in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero competente. In caso di esercizio della prelazione da parte del Ministero, l'aggiudicazione decadrà in relazione ai beni ove sussiste il vincolo, e l'aggiudicatario non potrà vantare alcun tipo di rivendica e/o danno a nessun titolo.

Si precisa che con nota protocollata in data 18/6/2026, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, ha precisato che *“a tal riguardo, si prende atto che nell'avviso di vendita predisposto dal Delegato è già stato correttamente inserito il richiamo alla sospensione dell'aggiudicazione e del saldo prezzo in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione ministeriale ai sensi degli artt. 53 e ss. D.Lgs. 42/2004. Tuttavia, si ribadisce che l'acquirente finale dovrà inoltre sottostare a divieti assoluti di modifica strutturale nelle aree interrato e dovrà garantire il libero accesso ai funzionari del Ministero per le periodiche attività di ispezione e restauro”*.

“Ai sensi dell'articolo 91 del D.Lgs. 42/2004, tale bene essendo emerso a seguito di scavo archeologico non appartiene al debito re esecutato, ma è di proprietà esclusiva dello Stato, con l'effetto che la vendita giudiziaria non può traslare la proprietà del reperto archeologico.”

“Dalla relazione dell'assuntore di custodia, (omissis) (con il quale era stato stipulato atto di convenzione ai sensi dell'art. 54 del D.L. 29/10/1999 n. 40), si evidenzia una situazione di criticità conservativa che non pare opportuno ignorare nel bando di vendita. Il blocco degli impianti di ventilazione forzata sta causando un processo di degrado per umidità, definito come "sfarinamento" delle strutture antiche. Pertanto, è fondamentale che i potenziali acquirenti siano edotti del fatto che l'acquisto dell'immobile comporta l'onere di convivere con un bene demaniale e l'obbligo di consentire, ed eventualmente anticipa re sotto stretto controllo scientifico, gli interventi necessari alla sua salvaguardia.”

Gli offerenti sono tenuti a verificare, e conseguentemente a conoscere, il vincolo e il contenuto e gli effetti dello stesso, oltre che della nota suddetta che viene pubblicata interamente tra gli allegati al presente avviso.

LOTTO 3

- **descrizione immobile:** terreno edificabile residenziale a Piobbico, della superficie commerciale di 3.675,00 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). Trattasi di terreno edificabile ricompreso in parte in Zona B2 di completamento ed in parte in Zona C1 di Espansione (Lottizzazione denominata Col di Bucaro), oltre a **terreno agricolo** sito in Piobbico, della superficie commerciale di 406,00 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). Trattasi di frustoli di terreno con destinazione agricola posti a confine della zona edificabile B2 di completamento. Si rinvia alla relazione di stima per ogni maggiore approfondimento in relazione anche alle criticità ivi evidenziate.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Piobbico al foglio 25

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Piobbico	25	1036	Pascolo	1	117	€ 0,04	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1238	Seminativo	4	76	€ 0,08	€ 0,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	890	Incolt Prod	U	412	€ 0,02	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	374	Prato	2	570	€ 0,59	€ 0,26
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	373	Incolt Prod	U	400	€ 0,02	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	838	Pascolo	1	404	€ 0,08	€ 0,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	372	Pascolo	1	1.101	€ 0,23	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1250	Pascolo	1	26	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Piobbico	25	1310	Pascolo	1	20	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1037	Pascolo	1	162	€ 0,03	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1313	Pascolo	1	20	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1317	Pascolo	1	48	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1234	Incolt Prod	U	1	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1212	Seminativo	4	2	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1039	Pascolo Arb	1	322	€ 0,12	€ 0,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	25	1315	Pascolo Arb	1	84	€ 0,03	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato condominiali comuni per legge.

- **consistenza commerciale:** superficie commerciale: 3.675,00 mq dell'area edificabile, 406,00 mq per l'area agricola.

- **situazione occupazionale:** libero

PREZZO BASE € 37.000,00 (euro trentasettemila/00) oltre imposte - valore di stima € 112.280,00.

Si precisa che la **CUSTODIA** degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'**Istituto Vendite Giudiziarie -IVG-** tel. 0731605180 - info@ivgmarche.it. Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

MODALITA' DI VENDITA

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.

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

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:

A.1) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'offerta di acquisto, da redigere in marca da bollo da € 16,00:

- deve essere presentata entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), il nome del professionista delegato e la data della vendita, omettendo qualsiasi altra indicazione sulla busta.
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a "Proc. esecutiva imm. 34/2022 RGE" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita Iva (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale oltre a certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) se ditta individuale da presentare il giorno dell'apertura delle buste, e nel caso copia del permesso di soggiorno o altro titolo equipolente), il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge); per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.civ.; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, deve essere prodotto, all'apertura delle buste, il certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella

che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del 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;
- deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice e della relazione integrativa.

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) copia - anche per immagine - della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- c) 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.
- d) se il soggetto offerente è minorenne, 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.
- e) 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, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

A.2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

Al fine di meglio chiarire si riporta il testo integrale degli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015, e in ogni caso si esorta e raccomanda la lettura integrale dello stesso.

"[... omissis...]"

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Art. 12

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.

Modalità di trasmissione dell'offerta

Art. 13

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.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

Art. 14

- 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.*

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Art. 15

- 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.*

[... omissis...]

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo [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>.] 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 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 offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale). A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/20154. 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 [Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec 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. L'offerta di acquisto telematica in bollo (sul cui pagamento è già stata precisata e verrà precisato anche in seguito):

- deve essere presentata, o meglio, accettata dal sistema entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, il nome, il luogo, la data di nascita, l'indicazione del Codice Fiscale o Partita Iva, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., o un indirizzo di pec valido, perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.
- contenere il numero o altro dato identificativo del lotto, oltre che la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita/delega e quindi nell'avviso di vendita.
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120 gg) dalla data dell'aggiudicazione.
- 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.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita.
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, che verranno comunicati a seguito dell'aggiudicazione.
- in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- 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, necessariamente a pena di nullità, telematicamente all'offerta.

All'offerta telematica DEVE essere allegata:

- f) 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.
- g) stante l'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.), il cui accredito sia stato effettuato fuori termine, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- a) copia - anche per immagine - della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.

- b) 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.
- c) se il soggetto offerente è minorenne, 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.
- d) 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, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.
- e) Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato.
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Trib. Urbino Proc. esecutiva imm. 34/2022 RGE", acceso presso BCC del Metauro, fil. di Fermignano, IBAN: IT 65 T 08700 68280 0000 0020 9745, 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 le ore 12.30 del 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 non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto DM 32/2015, le offerte di acquisto (in bollo, il cui pagamento dovrà 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>), 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 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 pec 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. 32/2015 (Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse o comunque accettate dal sistema dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; pertanto, si invitano i soggetti a predisporre il tutto con adeguato anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta."

ATTENZIONE: ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'Ordinanza relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all'apposito "manuale utente" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it) e del portale www.spazioaste.it.

Il portale www.spazioaste.it permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal professionista referente della procedura e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte definito sull'Ordinanza o Avviso di vendita. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene in questo portale (www.spazioaste.it) e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Le buste (telematiche e cartacee) saranno aperte il giorno 10/9/2026, alle ore 16.00 in Fermignano (PU), Via Mazzini, n. 5/C, presso lo studio dell'Avv. Andrea Guidarelli, coordinandosi con eventuali ulteriori vendite fissate per la medesima data, eventuali ritardi per tale motivo non potranno essere oggetto di contestazioni e dovranno essere tollerati.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestataria del bene -salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cpc- è tenuta a presentarsi e/o collegarsi, nelle modalità sopra descritte (vendita telematica), il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente e/o non collegato all'udienza.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui vi fossero più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, ivi compresi coloro che abbiano presentato un'offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, con aggiudicazione al miglior offerente.

La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con un aumento minimo non inferiore

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,01 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 € 50.001,00 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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta (e ciò anche per la fissazione del prezzo base d'asta della gara), si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi di pagamento e della tempestività del deposito della domanda stessa.

Se il prezzo offerto, all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione; in ogni caso, qualora anche la migliore offerta si collocasse al di sotto del prezzo base, ma in misura non inferiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria

Fermo restando tutto quanto sopra, l'aggiudicazione al miglior offerente avverrà anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, in questo caso aggiudicando il bene al soggetto che ha depositato l'offerta più alta su cui è stato fissato il prezzo base d'asta della gara e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, Avv. Andrea Guidarelli, di assegni circolari non-trasferibili intestati a "Proc. esecutiva imm. 34/2022 RGE" o mediante l'effettuazione di bonifico o bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza del termine), nel c/c intestato a "Trib. Urbino Proc. esecutiva imm. 34/2022 RGE", acceso presso BCC del Metauro, fil. di Fermignano, IBAN: IT 65 T 08700 68280 0000 0020 9745, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e per gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 cpc.

L'aggiudicazione sarà altresì revocata se nel termine del versamento del saldo non verrà presentata la certificazione prevista dall'art. 585, 4 c., cpc, la cd dichiarazione antiriciclaggio, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 cpc.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per medesimo bonifico.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 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;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario, eventuali indicazioni difformi in tal senso riportate nella relazione di stima sono irrilevanti, dovendo fare riferimento solo e esclusivamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso di vendita;
- che 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;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita è a corpo e non a misura ed 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, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc...), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec 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.
- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- che 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;
- 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 effettuare il pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 gg. decorrenti dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato;
- il passaggio di proprietà del bene avverrà 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, compreso il compenso del professionista delegato posto a carico dell'aggiudicatario, per la cui quantificazione si rimanda alla decisione del GE; Si precisa che questo verrà determinato in funzione del saldo, salvo successivo conguaglio e/o restituzione dopo che verrà liquidato e determinato dal Giudice dell'Esecuzione in sede di rendiconto finale dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento;
- l'aggiudicatario, entro 120 gg. dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice, ricorrendone i presupposti, potrà presentare il procedimento di sanatoria di cui all'art. 40, 6 c., L. 47/1985, e di cui all'art. 46, 5 c., DPR 380/2001.
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- 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'IVA, e di verificare le spese per le cancellazioni delle trascrizioni pregiudizievoli.

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Ferruccio Farini del 14/8/2023 (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabili sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche) e <http://www.tribunaleurbino.com>, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità.

Eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste" e mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); www.tribunaleurbino.it e sul sito www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Fermignano (PU), Via Mazzini, n. 5/C.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista delegato Avv. Andrea Guidarelli con studio in Fermignano (PU), Via Mazzini, n. 5/C, in orario d'ufficio - tel. 0722331984.

Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>.

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

Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net SpA.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fermignano, 25/6/2026

Avv. Andrea Guidarelli

Allegato A)

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c. avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007 per le persone fisiche

Il/la sottoscritto/a _____, nato a _____, il _____ residente in _____ alla via _____, C.F. _____, nazionalità _____ estremi del documento identificativo _____, consapevole delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci dall'art. 55 d. lgs 231/2007, in relazione al compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, in qualità di:

OFFERENTE

AGGIUDICATARIO

DICHIARA

di svolgere la seguente attività lavorativa:

_____ ; in merito al titolare effettivo¹:

- che opera per conto di sé stesso e che il titolare effettivo dell'operazione oggetto della prestazione richiesta non è un soggetto diverso;

- ovvero _____ che _____ il _____ titolare _____ effettivo _____ è _____ ;

Scopo e natura della prestazione ²: _____ ;

Valore/corrispettivo dell'operazione¹³: _____ ;

In merito ai fondi per eseguire l'operazione oggetto della prestazione richiesta:

QUANTO ALLA CAUZIONE

¹ Il titolare effettivo è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari.

² Es. partecipazione alla vendita espropriativa, per conto di _____, per persona da nominare, ecc.. ¹³

Es. valore della cauzione o dell'offerta ed eventuali rilanci.

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono: **da proprie disponibilità per** € _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- propria attività lavorativa
- eredità o donazioni
- vendita di altri beni
- altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____

da terzi per € _____ e precisamente da _____, il quale svolge la seguente attività lavorativa _____, altro _____;

Mezzi/modalità di pagamento³: _____

QUANTO AL SALDO PREZZO

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono: **da proprie disponibilità per €** _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- propria attività lavorativa
- eredità o donazioni
- vendita di altri beni
- altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____

da terzi per € _____ e precisamente da _____, il quale svolge la seguente attività lavorativa _____, altro _____;

Mezzi/modalità di pagamento⁴: _____

³ “mezzi di pagamento”: l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

⁴ “mezzi di pagamento”: l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

QUANTO ALLE SPESE PER IL TRASFERIMENTO

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

da proprie disponibilità per € _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- propria attività lavorativa
- eredità o donazioni

vendita di altri beni

altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____ da terzi per € _____ e precisamente da _____, il quale svolge la seguente attività lavorativa _____, altro _____;

Mezzi/modalità di pagamento¹⁶:

DICHIARA ALTRESÌ

In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:

- la propria dotazione patrimoniale in relazione all'operazione di aggiudicazione immobiliare è congrua e l'operazione in oggetto è comunque coerente con il proprio profilo economico/patrimoniale;
- la dotazione patrimoniale del titolare effettivo, in relazione all'operazione di aggiudicazione di cui in epigrafe, è congrua;
- la dotazione patrimoniale del terzo in relazione al denaro finanziato in occasione dell'operazione di cui all'aggiudicazione in epigrafe, è congrua.

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta (PEPs)¹⁷"

- Di essere persona politicamente esposta (PEPs)
 - Di NON essere persona politicamente esposta (PEPs)
-

¹⁶ “Mezzi di pagamento”: l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

¹⁷La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con “persone politicamente esposte” e per tali si intendono “le persone fisiche (italiane e straniere) che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami.” Le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche s'intendono:

- a) i capi di Stato, i capi di Governo, i Ministri e i Vice Ministri o Sottosegretari; b) i parlamentari;
- c) i membri delle corti supreme, delle corti costituzionali e di altri organi giudiziari di alto livello le cui decisioni non sono generalmente soggette a ulteriore appello, salvo in circostanze eccezionali;
- d) i membri delle Corti dei conti e dei consigli di amministrazione delle banche centrali;
- e) gli ambasciatori, gli incaricati d'affari e gli ufficiali di alto livello delle forze armate;
- f) i membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza delle imprese possedute dallo Stato.

In nessuna delle categorie sopra specificate rientrano i funzionari di livello medio o inferiore. Le categorie di cui alle lettere da a) a e) comprendono, laddove applicabili, le posizioni a livello europeo e internazionale.

Inoltre:

di non avere altro da dichiarare

di voler precisare che _____

Il/La sottoscritto/a, preso atto di quanto precede, consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d. lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), assumendosi tutte le responsabilità di natura civile, amministrativa e penale per le dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- che non sussistono ragioni o informazioni per ritenere che da quanto sopra riportato emergano sospetti inerenti all'effettuazione di operazioni di antiriciclaggio o di finanziamento del terrorismo;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice e conseguenti provvedimenti, tra i quali la revoca dell'aggiudicazione;
- che si impegna a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione; in difetto gli stessi si intenderanno confermati;
- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati ed ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce.
- che tra l'aggiudicatario e il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni:

_____ ;

– che tra l’aggiudicatario ed il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni:

_____.

Data, _____

Firma (anche digitale) _____

Allegato B)

Dichiarazione ai sensi dell’art. 585, c. 4 c.p.c. avente ad oggetto le informazioni prescritte dall’art. 22 D.Lgs. 231/2007 per le persone giuridiche

Denominazione _____

Sede legale _____

Come da copia della visura camerale allegata,

Dati identificativi del legale rappresentante o di altro delegato alla firma dell’operazione

Il/la sottoscritto/a _____, nato a _____, il _____ residente in _____ alla via _____, C.F. _____, nazionalità _____ estremi del documento identificativo _____, consapevole delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci dall’art. 55 d. lgs 231/2007, in relazione al compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, in qualità di:

OFFERENTE

AGGIUDICATARIO

DICHIARA

in merito al titolare effettivo⁵:

- Di essere il legale rappresentante ovvero di essere munito dei poteri di rappresentanza dell’entità _____ giuridica _____ in _____ virtù _____ di _____;

- ovvero che il titolare effettivo, ossia il beneficiario dell’acquisto, è _____;

Scopo e natura della prestazione ⁶: _____;

Valore/corrispettivo dell’operazione²⁰: _____;

In merito ai fondi per eseguire l’operazione oggetto della prestazione richiesta:

⁵ Il titolare effettivo è la persona fisica per conto della quale è realizzata un’operazione o un’attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari.

⁶ Es. partecipazione alla vendita espropriativa, per conto di _____, per persona da nominare, ecc.. ²⁰

Es. valore della cauzione o dell’offerta ed eventuali rilanci.

QUANTO ALLA CAUZIONE

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

da proprie disponibilità per € _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

utili societari di cui al bilancio

_____ finanziamento dei seguenti soci _____

altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____

da terzi per € _____ e precisamente da _____, altro

_____ ;

Mezzi/modalità di pagamento⁷: _____

QUANTO AL SALDO PREZZO

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono: **da proprie disponibilità per**

€ _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

utili societari di cui al bilancio

finanziamento dei seguenti soci _____

altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____

da terzi per € _____ e precisamente da _____,

⁷ "mezzi di pagamento": l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

altro

_____ ;

Mezzi/modalità di pagamento⁸: _____

QUANTO ALLE SPESE PER IL TRASFERIMENTO

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono: **da proprie disponibilità per**
€ _____, precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

utili societari di cui al bilancio

finanziamento dei seguenti soci _____

altro: _____

da finanziamenti bancari per € _____

da terzi per € _____ e precisamente da _____, altro

_____ ;

Mezzi/modalità di pagamento⁹: _____

DICHIARA ALTRESÌ

⁸ “mezzi di pagamento”: l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

⁹ “mezzi di pagamento”: l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc.).

In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:

- la propria dotazione patrimoniale in relazione all'operazione di aggiudicazione immobiliare è congrua e l'operazione in oggetto è comunque coerente con il proprio profilo economico/patrimoniale;
- la dotazione patrimoniale del titolare effettivo, in relazione all'operazione di aggiudicazione di cui in epigrafe, è congrua;
- la dotazione patrimoniale del terzo in relazione al denaro finanziato in occasione dell'operazione di cui all'aggiudicazione in epigrafe, è congrua.

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta (PEPs)²⁴"

- Di essere persona politicamente esposta (PEPs)
- Di NON essere persona politicamente esposta (PEPs)

Inoltre:

- di non avere altro da dichiarare
 - di voler precisare che _____
-
-

Il/La sottoscritto/a, preso atto di quanto precede, consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d. lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), assumendosi tutte le responsabilità di natura civile, amministrativa e penale per le dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- che non sussistono ragioni o informazioni per ritenere che da quanto sopra riportato emergano sospetti inerenti all'effettuazione di operazioni di antiriciclaggio o di finanziamento del terrorismo;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice e conseguenti provvedimenti, tra i quali la revoca dell'aggiudicazione;
- che si impegna a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione; in difetto gli stessi si intenderanno confermati;

²⁴La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con "persone politicamente esposte" e per tali si intendono "le persone fisiche (italiane e straniere) che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami." Le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche s'intendono:

- a) i capi di Stato, i capi di Governo, i Ministri e i Vice Ministri o Sottosegretari; b) i parlamentari;
- c) i membri delle corti supreme, delle corti costituzionali e di altri organi giudiziari di alto livello le cui decisioni non sono generalmente soggette a ulteriore appello, salvo in circostanze eccezionali;

- d) i membri delle Corti dei conti e dei consigli di amministrazione delle banche centrali;
- e) gli ambasciatori, gli incaricati d'affari e gli ufficiali di alto livello delle forze armate;
- f) i membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza delle imprese possedute dallo Stato.

In nessuna delle categorie sopra specificate rientrano i funzionari di livello medio o inferiore. Le categorie di cui alle lettere da a) a e) comprendono, laddove applicabili, le posizioni a livello europeo e internazionale.

– che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati ed ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce.

– che tra l'aggiudicatario e il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni:

_____ ;

– che tra l'aggiudicatario ed il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni:

_____ .

Data, _____

Firma (anche digitale) _____