TRIBUNALE DI URBINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco Paolo Grippa
Custode Giudiziario IVG Istituto Vendite Giudiziarie tel: 0731/60914 – 605180 – 605542 mail: info@ivgmarche.it – pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Esperimento n. 3

Procedura esecutiva n° 15/2025 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Mara Sgaggi, con Studio in Petriano (PU), Via Roma n. 138/1c, professionista delegato e referente della procedura iscritta con R.G.E. 15/2025, dal Tribunale di Urbino nominato con ordinanza del 17.02.2026

AVVISA CHE

il giorno **10.02.2027** alle ore **11:00 per il LOTTO UNICO** avrà luogo presso il suo studio sito in Petriano (PU), via Roma n. 138/1c, l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili

LOTTO UNICO

descrizione immobile:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di

A. cascina a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **336,80** mq.
L'immobile è costituito da un ex fabbricato rurale ristrutturato tra il 1997 e il 2000. Inserito nelle campagne del Montefeltro su Via Rancitella. Fa parte di un complesso edificato in zona agricola e costituito anche da un piccolo edificio destinato ad accessorio (Corpo B) e da una piscina (Corpo C) con relativi annessi tecnici. L'immobile versa in buono stato di conservazione ed è suddiviso in diversi alloggi formati da mini appartamenti, alcuni ma non tutti con ingresso indipendente. La struttura è in muratura con tetti a falde. La struttura è in parte su due piani fuori terra (piano S1 e T) e in parte su tre piani fuori terra (S1, T, P1). L'ingresso principale è dotato di una tettoia. Al piano terreno sono ubicati 4 piccoli appartamenti (sub 10, sub 11, sub 12 e sub 13). Al piano primo è sito un unico appartamento con ingresso indipendente con accesso dal piano terra tramite due rampe di scale, ha una superficie di mq. 45 circa con soppalco. Al piano seminterrato vi sono due piccoli appartamenti (sub 7 e sub 8) e degli ambienti adibiti ad accessori, cantine e pertinenze (sub 16 e sub 17). Le finiture sono decorose con pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate. Pavimenti in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, finestre con vetro camera e ante ad oscuro in legno.
Esternamente l'edificio e intonacato e tinteggiato con inserti in mattone faccia vista e un marciapiede corre lungo tutto il perimetro con gradinate che permettono il salto di quota tra i diversi piani di calpestio. Internamente alcune pareti sono in mattoni faccia vista. I solai piani sono in latero cemento e in parte in legno, i solai di copertura sono in legno. Gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con termosifoni è centralizzato e serve tutte le unità immobiliari abitative. Nel complesso l'immobile, in buono stato di conservazione si presenta decoroso.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 15.05.2018 PRATICA N. PS0034753 Coerenze: SUB 10 - SUB 11- SUB 12. TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI.
- foglio 157 particella 88 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 07.10.2014 PRATICA N. PS0091009 Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13 E SUB 11. TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI.
- foglio 157 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 11.05.2018 PRATICA N. PS0034751 Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13-SUB12-SUB14-SUB 10. TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI

- foglio 157 particella 88 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T-1, derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 Pratica n. PS 0034754
- foglio 157 particella 88 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, derivante da Variazione toponomastica del 11.05.2018 pratica n. PS0034750 Coerenze: Confina con sub 11 e sub 13
- foglio 157 particella 88 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, derivante da Variazione toponomastica del 11.05.2018 pratica PS n. 0034748 Coerenze: Confinante con sub 8, sub 16 e sub 17
- foglio 157 particella 88 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 Coerenze: Confinante con sub 7 e sub 16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

A.1 cantina, composto da 3 vani adibiti a cantina e accessori, identificato con il numero 1.
Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 221,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034761 Coerenze: Confinante con sub 4, sub 7, sub 8 e sub 17

A.2 box singolo, composto da una autorimessa e vani accessori, identificato con il numero 2.
Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S, derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034762 Coerenze: Confinante con sub 16 e sub 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di

B. cantina a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di 18,00 mq.
L'immobile è costituito da una struttura in muratura con tetto a falde, accatastato come magazzino e dotato di 2 vani con w.c., i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno. La struttura è in muratura con solaio di copertura in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni. Nell'insieme il fabbricato versa in buone condizioni.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5.
Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 79,38 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di

C. Piscina con annessi a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **50,90** mq.
L'immobile è costituito da una piscina interrata con relativi accessori tecnici e ripostigli. La struttura è in cemento armato, le pareti intonacate e i pavimenti in gres porcellanato per le stanze interrate, la piscina ha rivestimento in mosaico.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/4, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 343,08 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, derivante da variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034747

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

Il tutto, oltre alle parti comuni così identificate: F. 157 part. 88
b.c.n.c. sub 2, cat. E
b.c.n.c. sub. 3, cat. E
b.c.n.c. sub 4, cat. E
b.c.n.c. sub 5 cat. E
b.c.n.c. sub 6 cat. E

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:
Concessione edilizia **N. 59**, per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale con annesso accessorio e realizzazione piscina, presentata il 12/11/1997 con il n. 18518/3852 di protocollo, rilasciata il 05/06/1998 con il n. 59 di protocollo

Concessione edilizia **N. 171**, per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con annesso accessorio e realizzazione piscina con frazionamento in 7 unità immobiliari, presentata il 10/04/2000 con il n. 2000/5825 di protocollo, rilasciata il 30/09/2000 con il n. 171 di protocollo, agibilità del 26/10/2005 con il n. 2005/16 di protocollo.
Variante alla concessione edilizia n. 59/1998

Volturazione Concessione edilizia **N. 260**, per lavori di Ristrutturazione fabbricato con annesso accessorio e realizzazione piscina - variante con frazionamento delle unità, presentata il 10/04/2000 con il n. 5825 di protocollo, rilasciata il 03/10/2000 con il n. 260 di protocollo.
Volturazione della pratica 59/1998

Denuncia di inizio attività **N. 176,** per lavori di Costruzione locali interrati ad uso cantina, ripostiglio e W.C. in ampliamento e a servizio di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 27/04/2006 con il n. 5680 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A.
La presente denuncia di inizio attività è stata sottoposta ad avvio procedimento amministrativo per annullamento della stessa in data 04.11.2008, a lavori comunque conclusi, a seguito della presentazione di una nuova pratica per cambio d'uso dei locali interrati, dall'istruttoria della quale è emerso che erano stati eseguiti lavori in difformità dal titolo edilizio.

Titolo unico **N. 257**, per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina, ripostiglio e autorimessa a ristorante - bar su porzione di fabbricato sito in via Rancitella 21-23, presentata il 09/07/2008 con il n. 4045/9.6 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A

SITUAZIONE URBANISTICA:
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili oggetto di vendita giudiziaria si conformano con tre diversi manufatti distinti a catasto al foglio 157, mappale 88; un edificio principale (Corpo A) su tre piani e composto catastalmente dai subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14 tutti di categoria A/3, dai subalterni 16 e 17 di categoria C/2 e C/6 rispettivamente. Un secondo fabbricato (Corpo B) composto catastalmente dal subalterno 15 di categoria C/2 e da un terzo manufatto (Corpo C) rappresentato dal subalterno 1 di categoria C/4 rappresentato da una piscina ludico natatoria con alcuni vani interrati funzionali al funzionamento della piscina stessa.
I corpi A e B rappresentano il nucleo originario dell'insediamento, trattasi di edifici colonici che sono stati ristrutturati a seguito di domanda di concessione edilizia n. 59 del 05.06.1998 e successive varianti. Agibilità ottenuta il 26.10.2005 n. 2005/16.
La piscina di cui al subalterno 1 è stata realizzata nella sua conformazione attuale, in variante alla concessione edilizia n. 59/1998 con Concessione Edilizia n. 171 del 30.09.2000.
Successivamente per il Corpo B è stata presentata una domanda per l'ampliamento del piano seminterrato con Denuncia di Inizio attività prot. 5680 del 27.04.2006, tale ampliamento ha portato alla realizzazione delle unità immobiliari di cui al subalterni 16 e 17. Per queste due ultime unità immobiliari è stata successivamente presentata una istanza di Titolo Unico prot. 4045/9.6 del 09.07.2008 per cambio d'uso in locali da adibirsi a ristorante. In questa occasione i tecnici del comune di Urbino nell'istruire la richiesta di cambio d'uso rilevavano delle difformità rispetto a quanto già assentito con DIA n. 5680 del 09.08.2007 rigettando l'istanza di trasformazione dei locali in ristorante e contemporaneamente provvedevano ad avviare un procedimento per l'annullamento della stessa Denuncia di Inizio attività. A seguito di quanto sopra esposto allo stato attuale risulta che per quanto attiene alle unità immobiliari distinte a catasto al foglio 157, mappale 88 subalterni 16 e 17 del Corpo A, questi risultano in difformità dal titolo edilizio e privi di agibilità. Dai controlli eseguiti sul posto si conferma quanto già rilevato dai tecnici comunali in merito ai sub 16 e 17. Inoltre dai controlli effettuati sugli altri immobili scaturisce che per i sub 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14 lo stato dei luoghi non corrisponde appieno con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate al comune di Urbino, in particolar modo questi presentano una divisione degli ambienti differente. I subalterni 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari senza aver presentato una pratica per ottenere l'autorizzazione alla fusione delle stesse.
Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni ed il subalterno 16 presenta delle aperture esterne mai autorizzate. Il controllo delle altezze interne del Corpo A presenza delle discrepanze rispetto agli elaborati tecnici depositati con le varie pratiche edilizie ma risulta difficile il confronto con le misure riportate nei disegni in quanto per queste ultime, in alcuni casi non è specificato esattamente a quale quota sia effettivamente riferita per cui risulta anche difficile stabilire se vi sia o meno un aumento di volumetria del fabbricato o quantificarne l'entità, tale incertezza è anche dovuta alle difficoltà nella rilevazione delle misure esterne ai fabbricati in quanto circondati da fitta vegetazione, a volte anche rampicante che rende difficile il rilevamento delle misure. L'unità immobiliare contraddistinta come subalterno 14 presenta un soppalco la cui realizzazione non è presente in nessuno dei titoli abilitativi consultati.

A fronte di quanto rilevato occorre specificare che per il complesso di cui al Corpo A dovrà essere presentata una istanza di sanatoria delle opere in difformità dai titoli edilizi tramite accertamento della conformità edilizia nei modi di cui al DPR 380/2001 facendo presente che per quanto attiene all'ampliamento realizzato con DIA prot. 5680 del 27.04.2006, successivamente sottoposta ad avvio di procedimento per annullamento prot. 2008/14422 del 04.11.2008 è necessario quantomeno una riconduzione in pristino a quanto autorizzato per cui sarebbe necessario provvedere con appositi lavori di interramento della parte non interrata, come inizialmente approvato dal comune. Per quanto sopra esposto e per poter meglio definire la tipologia di sanatoria da applicarsi alle varie opere in difformità dai titoli edilizi si rende necessario comunque un rilievo più accurato dei fabbricati andando a individuare meglio anche quelle misurazioni che possano rientrare nelle cosiddette tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001. Tale rilievo potrebbe essere eseguito eventualmente dal tecnico dell'aggiudicatario della vendita giudiziaria.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità MEDIA
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde appieno con le pratiche edilizie depositate al comune di Urbino, in particolar modo i subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 14 rappresentano una divisione degli ambienti differente dal quanto realizzato in sito. Inoltre i subalterni 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari senza aver presentato una pratica pòer ottenere l'autorizzazione alla fusione delle due unità immobiliari. Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni ede il subalterno 16 presenta delle aperture esterne mai autorizzate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento di accertamento della conformità urbanisica dell'intero fabbricato ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Oneri per pratica di accertamento di conformità urbanistica: €.12.000,00
Oneri per riconduzione in pristino e quindi interramento della parte ampliata che coinvolge i sub 16 e 17: €.10.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità BASSA
Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali riportano una situazione che non corrisponde con lo stato dei luoghi, in particolar modo i subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 14 rappresentano una divisione degli ambienti differente dal quanto realizzato in sito. Inoltre il **subalterno 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due** creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari. Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento di tutti i subalterni coinvolti dopo procedura di accertamento di conformità urbanistica.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Pratica per variazione catastale di tutti i subalterni coinvolti: €.3.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.
La regolarizzazione catastale dovrà essere eseguita dopo aver provveduto alla sanatoria degli abusi e alle difformità eseguite rispetto ai titoli abilitativi depositati al comune di Urbino

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Valore di Stima: 358.876,96

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Occupato da parte esecutata.

PRECISAZIONI sulla relazione di stima:
1) Si precisa che la perizia di stima contiene il seguente refuso: l'unità immobiliare di cui al F. 157 particella 88 sub 16 è stata citata sia al punto "A" che al punto "A1" della perizia. L'indicazione nel punto "A" costituisce un refuso. Tale U.I. è stata contemplata ai fini della valutazione solo al punto "A1".

2) Si precisa che tra i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, oltre a quanto indicato nella perizia di stima, vi è anche: ISCRIZIONE NN. 8772/2144 del 02/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/10/2007 Numero di repertorio

30665/11189 Notaio Manfucci Stefano Sede Cagli. Importo Ipoteca: € 728.000,00, Capitale: € 364.000,00 - durata 25 anni.

PREZZO BASE D'ASTA: € 229.760,00 (euro duecentoventinovemilasettecentosessanta/00)

Offerta Minima: (prezzo base – ¼) **172.320,00 (euro centosettantaduemilatrecentoventi/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**

La consistenza immobiliare posta in vendita, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi edilizi, oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, è meglio descritta nella perizia di stima, redatta dal tecnico incaricato **Arch. Sandro Sabbatini,** che gli offerenti sono tenuti a consultare e alla quale il sottoscritto fa espresso rinvio.

****

Si precisa che la **custodia** degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) corrente in Via Cassolo n. 35 60030 Monsano (AN); Tel 0731/60914 – 605180 – 605542, mail: info@ivgmarche.it – Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

****

MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto sarà effettuata a corpo 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:

A1) 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, (previo appuntamento telefonico al n. 339 8182080);
- deve essere depositata in **busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Mara Sgaggi** 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 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;
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a "**Procedura esecutiva n. 15/2025 R.G.E. Tribunale di Urbino**" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- deve contenere il cognome, nome, il luogo, la data di nascita il codice fiscale o della partita IVA, 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 ha sottoscritto l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- Deve contenere 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;
- deve contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- deve indicare l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- deve contenere il numero o altro dato identificativo del lotto;
- deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- deve contenere l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- deve contenere la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- deve contenere inoltre 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 il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta dell'avviso di vendita) e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri accessori, diritti e spese di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto; importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice e dell'avviso di vendita;
- deve contenere la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007) utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di delega. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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 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;

A2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITA' TELEMATICHE

In tal caso l'offerente deve collegarsi al sito: https://ww.spazioaste.it – pec: astalegale@pec.it

- L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara. L'offerta d'acquisto (in bollo) 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 cpc.
- L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica in un file criptato formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@gistiziacert.it* . Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena di 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. 32/2015.

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.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la gara.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - Il cognome, nome, il luogo, la data di nascita il codice fiscale o della partita IVA, 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 ha sottoscritto l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- 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;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente/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 dell'inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita) e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e dei relativi oneri accessori, diritti e spese di vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul c/c intestato a "**Procedura esecutiva Immobiliare RGE n. 15/2025 Tribunale di Urbino"**, acceso presso l'Istituto di Credito BPER, fil. di Gallo di Petriano (PU), **IBAN: IT87G0538768500000004714303** che dovrà contenere la seguente descrizione: "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).
- Il versamento della cauzione andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga in banca entro la scadenza del deposito delle domande (ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita), in difetto la domanda contenente l'offerta, come sotto precisato, sarà nulla e/o inammissibile.
- Il mancato versamento della cauzione nei termini sopra esposto per la procedura è causa di nullità e/o inammissibilità dell'offerta. 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.
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007) utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di delega. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.
- Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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 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;

A3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione:
  - copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; in caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano, ovvero, se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
  - in caso di vendita 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;
  - l'imposta di bollo o la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
  - se l'offerta è presentata 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;
  - 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 avvocato;
  - copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero opia 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;
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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;
  - 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;
  - le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
  - dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 cpc (resa ai sensi dell'art. 22 D.lgs 231/2007) utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di delega. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848-780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
- All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci. Laddove previsto dalla normativa di riferimento e solo per alcune tipologie di vendita (modalità sincrona mista), è possibile presentare l'offerta in formato cartaceo direttamente presso il luogo della vendita (cancelleria del Tribunale o studio del professionista incaricato alla vendita).
  L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it
- Il portale Spazioaste 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.

****

Al fine di meglio chiarire, si riporta il testo integrale dei seguenti artt. del D.M. 32/2015

D.M. 32/2015

Modalita' 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 e' 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 e' 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 e' 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 e' 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 e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' 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, e' 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 e' eseguita la pubblicita' 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 e' 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Avviso di connessione

Art. 16

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

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

[… omissis…]

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

Art. 20

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

2. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

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

[… omissis…]

Capo III Vendite immobiliari

Sezione II

Modalita' della vendita telematica

Vendita sincrona mista

Art. 22

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

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

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

Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

Art. 23

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

****

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte il giorno **10.02.2027 alle ore 11:00** in **Petriano (PU), Via Roma n. 138/1C presso lo studio dell'Avv. Mara Sgaggi** alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In mancanza di partecipazione dell'offerente, 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 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 istanza 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 immobile 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 e dei tempi di pagamento.
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, l'aggiudicazione del bene al miglior offerente verrà sempre subordinata alla verifica della sussistenza o meno di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
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.

SALDO PREZZO E ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, diritti e spese di vendita, nonché al pagamento dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, o qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato **Avv. Mara Sgaggi** di 2 (due) assegni circolari non-trasferibili, uno per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata ed uno per gli oneri fiscali e tributari, diritti e spese di vendita, entrambi intestati a **"procedura esecutiva immobiliare n. 15/2025 R.G.E**. **Tribunale di Urbino**", o mediante l'effettuazione di bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza), nel c/c intestato a "**Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2025 R.G.E. Tribunale di Urbino", acceso presso BPER, fil. di Gallo di Petriano, IBAN: IT87G0538768500000004714303** 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. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto ad aggiornare - qualora l'abbia già resa in sede di offerta – la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.lgs. 231/20027.
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. 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'articolo 585 c.p.c., il delegato nel disporre 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 alla iscrizione di ipoteca il primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione*

dell'ipoteca di cui 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.

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 prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex art. 587 c. 2 cpc e 177 disp. att. c.p.c.

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 cp.c..

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 il medesimo bonifico.

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.

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 FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli di dichiarazione antiriciclaggio allegati alla presente ordinanza e menzionati quali allegati E ed F), dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D-Lgs. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione per permettergli di emanare i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice dell'esecuzione di disporre la restituzione all'aggiudicatario dell'eventuale parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice dell'esecuzione esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex* art. 585, c. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice dell'esecuzione);

***

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 della procedura;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- 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 l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad € 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita e del Tribunale di Urbino;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- 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, accessori e spese, nel termine indicato in offerta ovvero, se superiore,

comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un 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;

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma **dell'esperto Arch. Sandro Sabbatini,** depositata in atti (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile 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 così come 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 pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla Vetrina Permanente a cura di Astalegale.net S.p.A., 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 Petriano (PU), Via Roma n. 138/1c. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato **Avv. Mara Sgaggi con studio in Petriano (PU), Via Roma n. 138/1c in orario d'ufficio (tel. 0722 52900 / fax 0722 321676 /mobile 339 8182080 / e-mail: mara.s@sgaggiangelini.i**t.

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

Lì 16.11.2027 **Avv. Mara Sgaggi**

Signed with NamirialSign

MARA SGAGGI
16/11/2026 09:21:33 UTC+0100