R.G.E. n. 78/2023

Tribunale Ordinario di Urbino

Ufficio esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Paolo Grippa
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie -Marche, tel. 0731 60914-605180-605542, Mail: infovisite@ivgmarche.it.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ESPERIMENTO N. 5

L'avv. Lucia Mistura, professionista delegato alle vendite e referente della procedura esecutiva immobiliare iscritta con R.G.E. n. 78/2023 dal Tribunale di Urbino, nominata con ordinanza in data 29/10/2024, integrata con ordinanza del 16/02/2025,

AVVISA CHE

il giorno **9 febbraio 2027, ore 17:00 e segg.**, presso il suo studio sito in Urbino (PU), Via N. Pellipario, 39, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Intero Fabbricato indipendente in Comune di FRONTONE, via Monte Catria civico n. 1 riferito al Piano Primo Sottostrada, e civico 2 riferito al Piano Terra e Primo per la quota di 1/1 di piena proprietà così suddiviso:

-Corte comune esterna (subalterno 16) di superficie pari a mq. 638,00 circa;
- Piano Primo Sottostrada (subalterno 18), con diversi locali uso Ripostiglio, una Cantina e diversi locali uso Deposito, della superficie commerciale pari a mq. 192,00 circa;
- Piano Terra (subalterno 22), composto da due ampi locali ad uso Deposito, piccolo vano ad uso Lavanderia, e piccolo W.C., della superficie commerciale pari a mq. 158,00 circa;
- Piano Primo (subalterno 19), piccolo appartamento con accesso da pianerottolo comune, composto da Cucina, Soggiorno, Bagno e Camera, della superficie commerciale pari a mq. 75.00 circa;
- Piano Primo (subalterno 20), piccolo appartamento con accesso da pianerottolo comune, composto da Cucina, Soggiorno, Bagno e due Camera, piccolo Terrazzo, della superficie commerciale pari a mq. 78.00 circa;
- Piano Terra e Primo (subalterno 21), scala comune ai subalterni 19-20.

Identificazione catastale:
Foglio 16, Particella 155, Subalterno 18 (catasto Fabbricati) Categoria C/2, classe 01, consistenza 137 mq., rendita 183,96 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 1, piano S1;
Foglio 16, Particella 155, Subalterno 19, (catasto Fabbricati, abitazione con scala esclusiva dal Piano S1 al Piano terra), Categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano S1-T.-1;
Foglio 16, Particella 155, Subalterno 20 (catasto Fabbricati) Categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano 1;
Foglio 16, Particella 155, Subalterno 22 (catasto Fabbricati) Categoria C/2, classe 02, consistenza 120 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano T;

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

Foglio 16, Particella 155, Subalterno 16 (catasto Fabbricati) Bene Comune non Censibile ai Subalterni 18-19-20-22,(Scoperto), indirizzo catastale; via Monte Catria, snc, piano S1;
Foglio 16, Particella 155, Subalterno 21 (catasto Fabbricati, ingresso al Piano Terra e Piano Primo), Bene Comune non Censibile ai Subalterni 19 e 20, (ingresso comune), indirizzo catastale; via Monte Catria, snc, piano T-1
Per l'identificazione catastale e le variazioni intervenute si rimanda altresì alla Consulenza estimativa del 17/09/2024 ed alla successiva Integrazione della consulenza estimativa depositata in data 6/08/2025, entrambe dell'Esperto incaricato, Geom. Roberto Martelli.

Pratiche edilizie: Licenza edilizia n. 5 e successive varianti per lavori di costruzione di una casa di abitazione con annesso negozio, presentata il 01/07/1959, agibilità del 17/06/1960; SCIA n. 27/2016 e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso da negozio a locale di deposito, presentata il 20/12/2016 con il n. prot. 5497 di protocollo, agibilità del 02/02/2017 con il n. prot. 499 di protocollo.

Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. N. 188 del 08/05/22009, approvato settembre 2009 e successive varianti. L'immobile ricade in zona B2 a bassa densità sottoposta a vincolo di rispetto stradale.
Per quanto concerne la conformità edilizia, catastale, urbanistica, la corrispondenza dei dati catastali ed i costi e tempi di regolarizzazione si rimanda integralmente a quanto descritto nella Consulenza estimativa del 17/09/2024 e successiva Consulenza estimativa integrativa depositata il 6/08/2025 dell'Esperto incaricato Geom. Roberto Martelli

Situazione occupazionale: alla data del sopralluogo del Custode e dell'Esperto stimatore l'immobile risulta OCCUPATO dal debitore.

VALORE D'ASTA: Euro 67.891,20 (euro sessantasettemilaottocentonovantuno/20); OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): Euro 50.918,40 (euro cinquantamilanovecentodiciotto/40).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **OFFERTE IN AUMENTO** non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (euro mille/00).**

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

1. Modalità di presentazione offerta telematica

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015[1].

[1] **Art. 12: Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati
da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di
aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di
identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[2]) 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 *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[3].
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.
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo *garaimmobiliare@astalegale.net* oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì.

2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta, per ogni lotto, deve essere redatta in marca da bollo da € 16,00. Deve essere depositata **entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita,** in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato alle vendite, avv. Lucia Mistura, in Urbino (PU), Via N. Pellipario, 39, previo appuntamento telefonico (0722 369157, cell. 338 2781254). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[2] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

[3] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15.

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

3. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. la descrizione del bene;
f. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
j. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
k. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[4];
l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
m. l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[5];
n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
o. A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce all'ordinanza di vendita (indicando il numero e l'anno della procedura esecutiva). 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.

4. Documenti da allegare all'offerta

All'offerta deve essere allegata:

a. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ad i documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato

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

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

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f. se il soggetto offerente è 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;
g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, compresa quella integrativa e dell'avviso di vendita;
i. dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
j. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica[6].

5. Modalità di versamento della cauzione

In caso di **offerta cartacea,** assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Urbino Procedura Esecutiva R.G.E. 78/2023",* per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
In caso di **offerta telematica**, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a *Tribunale di Urbino Esec. Immob. 78/2023*", IBAN: IT08C0103068700000001250284 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 corrente entro le 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 fosse congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

6. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è

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

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente o non si presenti il giorno fissato per la vendita.

7. Svolgimento della vendita

Le buste saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, entro un minuto dall'ultima offerta, a pena di inefficacia, con aumenti minimi pari:

- ad €250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad €5.000,00;
- ad €500,00 per immobili con prezzo base tra €5.000,00 ed €25.000,00;
- ad €750,00 per immobili con prezzo base tra €25.001,00 ed €50.000,00;
- ad €1.000,00 per immobili con prezzo base tra €50.001,0 ed €100.000,00;
- ad €1.500,00 per immobili con prezzo base tra €100.001,00 ed €150.000,00;
- ad €2.000,00 per immobili con prezzo base tra €150.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed €350.000,00;
- ad €3.500,00 per immobili con prezzo base tra €350.001,00 ed €500.000,00;
- ad €5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad €500.000,00;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo l'apertura delle buste o l'eventuale conclusione della gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente come individuato al punto 13 dell'ordinanza di vendita (da scegliersi secondo i criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita e, qualora sia stata effettuata con bonifico, la stessa verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

8. Termini per il saldo prezzo

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

9. Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex* artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp. att.c.p.c.

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 all'ordinanza di vendita e menzionati quali allegati E ed F, indicando il numero e l'anno della procedura esecutiva), 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);

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia, omettendo sempre le generalità dei debitori:

a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:
b. dal professionista delegato mediante pubblicazione della ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino;
c. dal professionista delegato mediante inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net;
d. dal custode mediante affissione di un cartello "vendesi" nei pressi degli immobili oggetto della vendita.

Rende noto:

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u.

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

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;
-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;
-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
-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;
-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 p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il Giudice dell'esecuzione dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad € 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.
-che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità 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.
Avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.
Avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..
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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile posto in vendita è dettagliatamente descritto nella Consulenza Estimativa del 17/09/2024 e nella successiva consulenza Estimativa integrativa depositata in data 6/08/2025 dell'Esperto incaricato Geom. Roberto Martelli, consultabili sul sito *https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page* (portale

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55

vendite pubbliche), sul sito *www.tribunale.urbino.giustizia.it* e sul sito *www.astalegale.net* da esaminare attentamente da parte dell'offerente a cui 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 del bene sono indicati e dettagliati nella perizia di stima ed in quella successiva integrativa, alle quali 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 dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale compreso quello integrativo (con gli allegati) sul sito internet del Tribunale di Urbino *www.tribunale.urbino.giustizia.it*, sul sito internet del gestore della vendita, *www.astalegale.net,* sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page,* alla pubblicazione sul mensile *"Newspaper Aste*" (anche in versione digitale*)* edito da Astalegale.net, alla pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net*,* che curerà la pubblicità anche sui Social Media e sui Portali Commerciali e mediante l'affissione, a cura del Custode, di un cartello "*vendesi*" nei pressi dell'immobile oggetto di vendita.
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 Urbino (PU), Via N. Pellipario, 39.
Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Lucia Mistura, con studio in Urbino, Via N. Pellipario, 39, tel. 0722 369157, cell 338 2781254, mail: *avv.luciamistura@gmail.com*.
Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sono le seguenti: *"Tribunale di Urbino, Esec. Immob. 78/2023",* presso Monte dei Paschi di Siena S.p.a, Filiale di Urbino, codice IBAN: IT08C0103068700000001250284.
Custode dei beni pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche per il circondario del Tribunale di Urbino, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35, tel.: 0731 60914-605180-605542, mail per richiesta visite: *infovisite@ivgmarche.it*., portale aste: *www.astemarche.it.*
Le visite dell'immobile potranno essere richieste per il tramite del portale vendite pubbliche all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page*.
Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net s.p.a con sito web *www.spazioaste.it* ed indirizzo pec *astalegale@pec.it.*
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti disposizioni di legge.
Urbino, 10 novembre 2026

Il professionista delegato alle vendite
avv. Lucia Mistura

Firmato Da: LUCIA MISTURA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 276da77723babb55