TRIBUNALE DI URBINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n° 8/2022 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Marco Galluccio, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza datata 01.10.2025 nel procedimento iscritto al n. 8/2022 R.G.E.

COMUNICA

che il giorno **11.02.2027**, **alle ore 09:00 e seguenti**, presso il suo studio sito in Urbino (PU), via Giro Dei Debitori 24, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro - Ufficio del Territorio di Urbino, il giorno 19.01.2022 al n.302 RG gen e al n. 241 RG part

h. 09:00 LOTTO 1

A) appartamento a MONTEGRIMANO via Calacella 1, della superficie commerciale di 347,50 mq. Trattasi di vecchio casale padronale completamente ristrutturato con materiali di pregio composto al suo interno da un piano Terra dove si trovano un' ingresso da cui si accede al pranzo soggiorno e cucina oltre un' ampia sala ,al piano primo si trova la zona notte con n° 4 camere, ed al piano sotto strada vi è un piccolo appartamento con ingresso autonomo, pavimenti in cotto e parquette, vi sono due impianti termici uno per il piano superiore ed uno per il piano inferiore, infissi in alluminio. Da evidenziare che una parte del piano sotto strada non fa parte dei beni oggetto di vendita in quanto intestati ad altre persone anche se attraverso una porta tali vani sono accessibili dall' appartamento .
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 83 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACELLA 106, piano: S1,
- foglio 5 particella 83 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA 106, piano: T-1°,
- foglio 5 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: LOC. CALACECCA N° 106, piano: T,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1980.
S**ituazione occupazionale**: **l'immobile è occupato dal debitore**.
L'immobile è costruito in forza di: EDILIZO RIATTO ED AMPLIAMENTO ABITAZIONE CIVILE N. 17 del 7-9-79, presentata il 07/09/1979 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 08/09/1979; CONCESSIONE EDILIZIA N. 15- 1980, per lavori di RISTRUTTURAZIONE RIPOSTIGLIO 01-05-1980, presentata il 01/05/1980, rilasciata il 19/05/1980, agibilità non ancora rilasciata; AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 33-2000, per lavori di REALIZZAZIONE DI PISCINA ESTERNA FABBRICATO, presentata il 03/08/2000, rilasciata il 03/10/2000
Conformità edilizia e urbanistica: l'immobile presenta delle difformità sia di diverse distribuzioni interne delle pareti, sia di alcune aperture esterne oltre scala esterna non autorizzata.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, come MEGLIO DESCRITTO IN PERIZIA. Ogni consistenza immobiliare posta in vendita, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, oltre che per le criticità/difformità edilizie catastali e urbanistiche sopra accennate, è meglio descritta nella perizia di stima, alla quale il sottoscritto fa espresso rinvio e che gli offerenti sono tenuti a consultare ed approfondire con un tecnico di fiducia.

PREZZO BASE: EURO 207.360,00- valore di stima € **405.000,00**- prezzo minimo di partecipazione: prezzo base - 1/4 ovvero **€ 155.520,00**.

VISITE IMMOBILI

La **custodia** degli immobili e la gestione delle visite è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'IVG Marche Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Urbino **-** Monsano (An) Via Cassolo 35

- Tel. 0731.60914 - 605180 – 605542 - Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it - Portale aste: www.astemarche.it

****

MODALITA' DI VENDITA

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

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

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

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;
- deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Marco Galluccio 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, "Procedura esecutiva n. 8/2022R.G.E. Tribunale di Urbino" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita Iva (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale oltre a certificato della C.c.i.a.a. in corso di validità -aggiornato in un termine di non più di 10gg- se ditta individuale da presentare il giorno dell'apertura delle buste e nel caso copia del permesso di soggiorno o altro titolo equipollente), il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge); per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.civ.; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, deve essere prodotto il certificato della C.c.i.a.a. in corso di validità e aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice;
- deve contenere 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 l'allegato modello (Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche).

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

- La 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, in via telematica.
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
  Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
  Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
  Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
  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.
  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:
  - I dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - 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 della procedura;
  - La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - L'importo versato a titolo di cauzione;
  - La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 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.
- All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:
  - idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari a quanto indicato nell'Ordinanza o Avviso di vendita presente nella scheda di dettaglio del bene;
  - l'imposta di bollo;
  - le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita Iva (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale oltre a certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) se ditta individuale, e nel caso copia del permesso di soggiorno o altro titolo equipollente), il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge); per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.civ.; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, deve essere prodotto il certificato della CCIAA in corso di validità e aggiornato (non più di 10 gg.) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita;

- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del perito nominato dal Giudice;
- deve contenere 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 l'allegato modello (Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche).

- L'offerta d'acquisto:
  - è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
  - non è efficace e/o nulla e/o inammissibile se perviene oltre il termine fissato;
  - non è efficace e/o nulla e/o inammissibile se inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
  - non è efficace e/o nulla e/o inammissibile se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.
- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
  Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario c/c ,"Esecuzione Immobiliare procedura n. 8/2022R.G.E. Tribunale di Urbino", acceso presso BPER Banca, fil. di Urbino, IBAN IT 81J0538768701000004585558 che dovrà contenere la seguente descrizione: "cauzione Procedura esecutiva n. 8/2022R.G.E. Tribunale di Urbino" oltre all'indicazione dell'offerente.
  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 esporto per la procedura è causa di nullità e/o inammissibilità dell'offerta.
- 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.

****

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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati
da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di
aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.
Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta
1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di
identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.
Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica
1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.
Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia
1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
4 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.
5 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;**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 modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.
[… 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 modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.
3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
Verbale della vendita sincrona e sincrona mista
Art. 23
1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura puo' 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.

****

Le buste saranno aperte il giorno **11.02.2027** alle ore 09:00 in Urbino (PU), presso lo studio dell'Avv. Marco Galluccio.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestataria del bene è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente 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;

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 il giorno precedente la gara.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni

dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Avv. Marco Galluccio di 2 (due) assegni circolari non-trasferibili, uno per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata ed uno per gli oneri, diritti e spese di vendita, entrambi intestati a "procedura esecutiva n. 8/2022R.G.E.", 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 ,"Esecuzione Immobiliare procedura n. 8/2022R.G.E. Tribunale di Urbino", acceso presso BPER Banca, fil. di Urbino, IBAN: IT 81J0538768701000004585558, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e per gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato.
In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 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.

***

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- 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;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc…– per qualsiasi motivo non considerati, e, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia del perito nominato dal giudice, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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;
- 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 eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato e comunque non inferiore al 22% del prezzo di aggiudicazione;
- 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;
- l'aggiudicatario, entro 120 gg. dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice, ricorrendone i presupposti, potrà presentare il procedimento di sanatoria delle eventuali violazioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della legge 47/1985 e successive modificazioni.

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma tecnico incaricato Gabriele Aluigi, 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.
Eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.
Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile *"Newspaper Aste"* e mediante internet agli indirizzi *https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page* (portale vendite pubbliche); *www.tribunaleurbino.it* e sul sito *www.astalegale.net*.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio sito in via Giro Dei Debitori 24 di 61029 Urbino.
Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Avv. Marco Galluccio con studio in Urbino via Giro Dei Debitori 24 in orario d'ufficio (tel. 3400038727 / e-mail: studiolegale_galluccio_dorazio@yahoo.it.)
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Urbino 17.11.2026

Avv. Marco Galluccio