

Silvia Piccari
Dottore Commercialista
Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

R.G.E. 56/2023 Cartabia



Tribunale Ordinario di Urbino

Ufficio esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa
Custode Giudiziario IVG Marche Tel. 0731 60914 Mail infovisite@ivgmarche.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO N. 2

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Piccari, Professionista Delegato e referente della procedura iscritta con R.G.E. 56/2023 dal Tribunale di Urbino, nominato con ordinanza in data 11 febbraio 2025

AVVISA CHE

il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 10.00

presso lo Studio in Via Nuova n. 128 Sassocorvaro Auditore (PU) avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ MISTA SINCRONA**

dei seguenti beni

LOTTO 1

1/1 di piena proprietà di fabbricato adibito ad **albergo-ristorante** con annesso accessorio sito a Vallefoglia (PU) Viale Roma n. 25, frazione Montecchio, della superficie commerciale totale di **1.074,36** mq. Il fabbricato principale (964 mq) si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un seminterrato, mentre l'accessorio si sviluppa in un solo piano fuori terra.

al valore d'asta di € 508.000,00

offerta minima € 381.000,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 5.000,00.**

Descrizione del bene:

Dalla relazione peritale redatta dal CTU Geom. Michele Fraternali del 23/12/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Fabbricato adibito ad albergo-ristorante con annesso accessorio, sito nel Comune di Vallefoglia (PU), Viale Roma n. 25, località Montecchio. Immobile costruito nel 1965. L'accesso alla proprietà è garantito da ambedue le strade pubbliche confinanti: Viale Roma e Via Napoli.

Il fabbricato principale adibito ad albergo-ristorante, si sviluppa su n.3 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato ospita n. 7 vani adibiti a camera da letto, n.11 w.c., n.5 ripostigli, una lavanderia, un vano salotto, una cucina, un laboratorio verdure, un vano autoclave, n.2 vani dispensa, un vano cantina-deposito e una centrale termica oltre ai disimpegni.

Al piano terra sono ubicati: la zona ristorante, la zona bar, un vano di servizio collegato alla cucina sottostante per mezzo di una scala a chiocciola e di un montavivande, un ufficio, un ripostiglio, un antibagno, n.2 bagni e una ampia terrazza esterna. Il piano primo ospita n.9 camere da letto e n.9 bagni oltre a balconi e disimpegno. Il piano secondo (sottotetto) ospita n.7 camere da letto, un ripostiglio, n.7 bagni. I vari livelli sono collegati tra di loro per mezzo di scala interna a due rampe per piano in c.a. e l'immobile risulta sprovvisto di ascensore. La terrazza al piano terra è inoltre collegata all'esterno tramite una scala in ferro. Per quanto riguarda l'accessorio esterno si specifica che lo stesso si sviluppa interamente in un solo piano fuori terra ed è composto da n.4 vani adibiti a ripostiglio ed un w.c. Classe energetica E.

Rappresentazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vallefoglia (PU) al Foglio 6, Part. 755, cat. D/2, rendita 5.304,01 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n. 25, piano: S1-T-1-2.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

Coerenze:

Il lotto confina a Nord-Ovest con strada pubblica (Viale Roma), a Sud-Ovest con altri lotti già edificati, a Sud-Est con strada pubblica denominata Via Napoli e altri lotti già edificati, infine a Nord-Est con altri lotti già edificati.

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Il CTU ha effettuato apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate ed è risultato che non sono presenti contratti di locazione registrati e in corso di validità in data anteriore al pignoramento.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Fondo patrimoniale, stipulata il 18/11/1994 a firma di Notaio Luigi Ragazzini ai nn. 76622 di repertorio, trascritta il 24/11/1994 a Pesaro ai nn. 6258 reg. part. - 10003 reg. gen., a favore di *omissis*, contro *omissis*, derivante da atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale.

Si precisa che il citato fondo patrimoniale non risulta trascritto a favore dei coniugi

Altre limitazioni d'uso:

- Vincolo alberghiero, trascritta il 28/06/1976 a Pesaro ai nn. 2583, a favore di Regione Marche. Durata 25 anni.
- Vincolo alberghiero, trascritta il 28/06/1976 a Pesaro ai nn. 2584, a favore di Regione Marche. Durata 10 anni.
- Vincolo alberghiero, stipulata il 31/03/1987 a firma di Notaio Luciano Buonanno ai nn. 5822/4791 di repertorio, trascritta il 09/04/1987 a Sassocorvaro ai nn. 2019 reg. part., a favore di Regione Marche, derivante da atto a rogito.
La formalità è riferita solamente a terreno in Vallefoglia località Montecchio distinto al C.T. al F.6, Mapp. 501-755, con sovrastante fabbricato distinto al N.C.E.U. al F. 6 Mapp. 755.. Durata 10 anni.
- Atto tra vivi - preliminare di vendita, stipulata il 06/08/2012 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 39645/1573 di repertorio, trascritta il 08/08/2012 a Pesaro ai nn. 5491 reg. part. – 8408 reg. gen., a favore di **omissis**, contro **omissis**.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 9 del 28/03/2019, l'immobile ricade in zona B2 zona residenziale di completamento a bassa densità edilizia.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia:

Criticità: Media

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità: a) Lievi modifiche interne; b) Il montavivande che collega piano seminterrato e piano terra è graficamente individuato esclusivamente al piano interrato; c) Presenza di un pergolato in ferro con copertura in PVC sulla terrazza post al piano terra; Per quanto riguarda la difformità di cui al punto “c” si rappresenta che la stessa deve essere rimossa o quantomeno adeguata all’attuale normativa (art.2.9 delle NTA) nel rispetto delle distanze dei confini e superfici massime ammesse previste dalle NTA. Pertanto per sanare le difformità presenti nell’intero fabbricato si asserisce che le stesse, pur trattandosi di difformità di modesta entità, debbono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Vallefoglia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: spese tecniche e diritti di segreteria: €.2.500,00

sanzione amministrativa: €.1.000,00

costo per adeguamento pergolato sulla terrazza del piano primo con rimozione e ripristino: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Conformità catastale:

Criticità: Bassa

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità: lievi difformità interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: redazione DOCFA per aggiornamento catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Conformità urbanistica: Nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità: Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile non sono conformi alle disposizioni contenute nel D.M. n.37 del 22/01/2008.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a impianti tecnologici.

Non è possibile reperire le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.astalegale.net, <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.urbino.giustizia.it e dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

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

Modalità di presentazione offerta telematica

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015¹.

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;

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

-
- 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

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., **entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia *offerta^{pvp}.dgsia@giustiziacerit.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

-
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

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>

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. 32/2015³.

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 80030021 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET, sito web www.spazioaste.it, indirizzo Pec astalegale@pec.it.

2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato Dott.ssa Silvia Piccari in Sassocorvaro Auditore (PU), via Nuova n. 128 **entro le ore 12.30 del giorno precedente la gara** - consigliabile appuntamento telefonico (tel. 338-5295960).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

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;

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;

- 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 nell'avviso di vendita;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
- l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m. l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o. A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce al presente provvedimento. Entro 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

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.

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

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 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 e dell'avviso di vendita;
- i. dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
- j. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶.

5. Modalità di versamento della cauzione

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

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.

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un **assegno circolare non trasferibile intestato alla “Procedura Esecutiva R.G.E. 56/2023”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.c., filiale di Sassocorvaro Auditore, intestato a Tribunale di Urbino: **PROCEDURA ESECUTIVA N. 56/2023 R.G.E. - IBAN IT23I0870005820000000209891 e con unica causale “ASTA”** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell’esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere 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 irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente 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.

Al momento dell’apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

- a. Caso di unica offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta: la stessa sarà accolta e si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- b. Caso di unica offerta di importo inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima: sarà possibile far luogo alla vendita qualora il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

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 (da scegliersi secondo i seguenti 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 mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata; in caso di cauzione prestata a mezzo di assegno circolare, questo verrà restituito all'offerente non aggiudicatario al termine delle operazioni di vendita.

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 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

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

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 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, allegnerà 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, dal professionista delegato mediante:

- a) l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, 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) 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il Giudice dell'esecuzione dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Urbino;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'I.v.a.;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e ogni altro onere fiscale derivanti dalla vendita (iva/registro, ipotecarie e catastali, bolli) sono a carico dell'aggiudicatario. È posta inoltre a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del

Silvia Piccari
Dottore Commercialista
Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutta la documentazione è consultabile sul sito www.tribunaleurbino.it, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista delegato Dott.ssa Silvia Piccari (e-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com - tel. 338-5295960 - Pec silviapiccari@pec.it).

Il custode giudiziario è Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914, indirizzo e-mail infovisite@ivgmarche.it.

L'immobile è visitabile previa prenotazione tramite la funzione "Prenota visita immobile" dal Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno effettuate con l'ausilio del Custode.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Sassocorvaro Auditore, lì 24 giugno 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Silvia Piccari

