

STUDIO LEGALE  
FEDERICA VENTURI  
AVVOCATO

61023 Macerata Feltria (PU) - Via G. Antimi, n. 8  
E-mail: federicaventuri.avv@gmail.com  
P.E.C.: avvfedericaventuri@puntopec.it  
Tel. 392/9277734

**TRIBUNALE DI URBINO**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Procedura esecutiva immobiliare n.60/2020 R.G.E.**

**ESPERIMENTO N. 3**

Il sottoscritto Avv. Federica Venturi, con Studio in Macerata Feltria, (PU), via G. Antimi, n.8, p.e.c. [avvfedericaventuri@puntopec.it](mailto:avvfedericaventuri@puntopec.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591-bis c.p.c., con ordinanza del 12.11.2024 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Urbino, Dr. Francesco Paolo Grippa

<b>AVVISA</b>
---------------

**che il giorno 16 Ottobre 2025 alle ore 10:00**

presso il proprio Studio in Macerata Feltria, (PU), via G. Antimi, n.8, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** delle seguenti consistenze immobiliari oggetto di pignoramento trascritto a Urbino (PU) in data 16.9.2020 al n.4102 R.g., n.2964 R.p., meglio descritte nella perizia di stima **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

**LOTTO 1**

**Appartamento** a URBINO, Via Urbinate 243/F, frazione Trasanni, della superficie commerciale di 74,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà con annesso box singolo. L'appartamento fa parte di una palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box e beni comuni, costruita nel 2004. L'appartamento è posto al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 ml. E' composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 1 camera da letto, 1 bagno e 1 stanza ripostiglio/multiuso, 2 ampi balconi. Vi si accede tramite scala esterna esclusiva. Ha uno scoperto esclusivo di superficie minima e spazi comuni anche all'edificio adiacente. L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Al box auto si accede da una rampa carrabile comune.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 639 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, piano: T-1
- **foglio 75 particella 639 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 102,16 Euro, piano: S1

L'immobile risulta occupato da terzi, con titolo avente data certa successiva alla notificazione del pignoramento ed alla trascrizione del pignoramento.

**Prezzo base d'asta stabilito in euro 46.720,00 (quarantaseimilasettecentoventieuro/00).**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo a base d'asta (€35.040,00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Esenzione Iva.

## **LOTTO 2**

**Appartamento** a URBINO, Via Urbinate 243/D, frazione Trasanni, della superficie commerciale di 87,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà con annesso box doppio. L'appartamento fa parte di una palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box e beni comuni, costruita nel 2004. L'appartamento è posto al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. E' composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, 2 scoperti esclusivi (fronte e retro). Vi si accede dal piano sottostrada tramite scala esterna esclusiva. Spazi comuni anche all'edificio adiacente. L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Al box auto si accede da scala esterna esclusiva e da una rampa carrabile comune.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 639 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, piano: T
- **foglio 75 particella 639 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, piano: S1

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo avente data certa successiva alla notificazione del pignoramento ed anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**Prezzo base d'asta stabilito in euro 62.080,00 (sessantaduemilaeottantaeuro/00).**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo a base d'asta (€46.560,00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Esenzione Iva.

## **LOTTO 3**

**Appartamento** a URBINO, Via Urbinate 243/B, frazione Trasanni, della superficie commerciale di 89,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà con annesso box doppio. L'appartamento fa parte di una palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box e beni comuni, costruita nel 2004. L'appartamento è posto al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. E' composto da ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in ambiente unico, 2 camere da letto, 1 bagno e disimpegno, 2 scoperti esclusivi (fronte e laterale/retro). Vi si accede dal piano sottostrada tramite scala esterna esclusiva. Spazi comuni anche all'edificio adiacente. L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani

fuori terra, 1 piano interrato. Al box auto si accede da scala esterna esclusiva e da una rampa carrabile comune.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 639 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, piano: T
- **foglio 75 particella 639 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 168,78 Euro, piano: S1

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi. E' stato emesso ordine di liberazione dell'immobile.

**Prezzo base d'asta stabilito in euro 62.144,00 (sessantaduemilacentoquarantaquattroeuro/00).**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo a base d'asta (€46.608,00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Esenzione Iva.

## **LOTTO 5**

**Terreno edificabile** a prevalente destinazione residenziale a URBINO, Via S. Tommaso, frazione Trasanni, della superficie commerciale di 2.291,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- **foglio 76 particella 663** (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato /2, superficie 1342, reddito agrario 4,51€, reddito dominicale 5,89€
- **foglio 76 particella 699** (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato /2, superficie 949, reddito agrario 3,19€, reddito dominicale 4,17€

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Prezzo base d'asta stabilito in euro 114.112,00 (centoquattordicimilacentododicieuro/00).**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo a base d'asta (€85.584,00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \*

In relazione alla legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con riferimento agli immobili sopra descritti, dalla documentazione in atti, le pratiche edilizie presenti sono quelle riportate nella perizia di stima alla quale si rinvia (perizia del 31.7.2024 e successiva integrazione del 12.9.2024 Arch. Giacomo Palma, consultabile presso lo studio dell'Avv. Federica Venturi, nonché sui siti internet in appresso indicati).

Si precisa che gli immobili in oggetto non risultano caratterizzati da difformità.

## **MODALITA' DI VENDITA**

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 161- ter disp. att. c.p.c., 12, 13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata secondo le seguenti due modalità:

### **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<sup>1</sup>.

---

#### **<sup>1</sup> Art. 12 D.M. 32/2015 - 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);
- 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-2 code 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 D.M. 32/2015 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.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara e, quindi, **entro le ore 12:30 del 15 Ottobre 2025**.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.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 l'offerta e gli allegati a mezzo

---

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 D.M. 32/2015 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 D.M. 32/2016 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.

<sup>2</sup> 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>

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, c.5 D.M. n.32/2015<sup>3</sup>.

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 email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 11 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

## 2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta di acquisto da redigere in marca da bollo da € 16,00 deve essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato in Macerata Feltria (PU), via G. Antimi, n.8, dalle ore 10:00 alle ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita e, quindi, **entro le ore 12:30 del 15 Ottobre 2025**.

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;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

---

<sup>3</sup> 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;

- 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 presente 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<sup>4</sup>;
- 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<sup>5</sup>;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare 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 a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

---

<sup>4</sup> 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 simile) 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.

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

- 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. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>.

##### 5. Modalità di versamento della cauzione

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla “Procedura Esecutiva R.G.E. 60/2020”, 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 intestato al Tribunale di Urbino, IBAN **IT94D0538768340000004327947**, e con unica causale

---

<sup>6</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.



“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.

In caso di unica offerta: se l’offerta è pari o superiore al prezzo a base d’asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell’unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d’asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita soltanto nel caso in cui il professionista delegato ritenga che non vi sia la 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;

#### 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 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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.

<b>CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA</b>
---------------------------------------

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita 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'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o p.e.c. al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvede allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita 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.. Gli oneri fiscali derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, compresa l'i.v.a., ove applicabile, secondo l'aliquota prevista dalla vigente normativa.
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e da talune tipologie di sequestri (non invece da vincoli/atti di destinazione o domande giudiziali). Le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario;
- 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;
- I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta;
- 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.

#### **AVVERTENZE**

In base al 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'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

In base al 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.;

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, e successiva integrazione, consultabile sul sito internet all'indirizzo [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) da esaminare attentamente da parte dell'offerente. Il portale Spazio aste 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 delegato e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato, riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sono le seguenti

**“Tribunale di Urbino – Procedura esecutiva n.60/2020 R.G.E.”**

**IBAN IT94D0538768340000004327947**

Ai fini della pubblicità si procederà all’inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”, alla pubblicazione sui seguenti siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it), all’affissione all’Albo del Tribunale di Urbino, all’inserimento del medesimo avviso nel periodico “Newspaper aste” e alla pubblicazione dell’annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net s.p.a..

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, si terranno presso lo Studio Legale Avv. Federica Venturi in Macerata Feltria, via G. Antimi n.8.

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

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio Legale Avv. Federica Venturi, in Macerata Feltria, via G. Antimi, n.8, (Tel. 392.9277734, email [federicaventuri.avv@gmail.com](mailto:federicaventuri.avv@gmail.com), p.e.c. [avvfedericaventuri@puntopec.it](mailto:avvfedericaventuri@puntopec.it)) e presso il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con Sede in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 – 60030, tel. 0731 60914 – 605180 – 605542, p.e.c. [vedi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vedi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it), e-mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it).

Il soggetto interessato a visionare l’immobile posto in vendita deve obbligatoriamente inoltrare apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche all’indirizzo internet <http://pvp.giustizia.it/pvp>.

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

Il presente avviso di vendita è stato redatto secondo le disposizioni dettate dalla normativa vigente e dal Giudice dell’Esecuzione.

Macerata Feltria, lì 7 luglio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Federica Venturi