

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**PROCEDURA N. 06/2022 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI**

Il sottoscritto Dott. Gianluca Tasini, Dottore commercialista con studio sito in Vallefoglia (PU), Strada Nazionale 83/M, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 06/2022 R.G.E., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 30 maggio 2023, ai sensi degli artt. 569 ss. e 591 bis c.p.c.;

**COMUNICA**

che il giorno **26 maggio 2026, alle ore 10:00 e ss.**, con modalità **“senza incanto”**, presso il proprio Studio sito in Vallefoglia, Strada Nazionale 83/M, procederà alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., del compendio pignorato di seguito descritto:

**LOTTO 2**

INTERA PROPRIETA' DI TERRENO RESIDENZIALE - AGRICOLO dalla superficie commerciale complessiva di 21.349,58 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Viale Nardi, quartiere Porta Parco, censito al Catasto del suddetto Comune come segue:

- foglio 27 particella 31 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.577,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi, piano: T-1;
- foglio 27 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita 183,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Nardi, piano: 1;
- foglio 27 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 9661 mq;
- foglio 27 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 337 mq;
- foglio 27 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug, superficie 23 mq;
- foglio 27 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe Incolt, superficie 3758 mq;
- foglio 27 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6200 mq;
- foglio 27 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 220 mq;
- foglio 27 particella 889 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 27737 mq;
- foglio 27 particella 868 (catasto terreni), qualita/classe agricola, superficie 126 mq;
- foglio 27 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe agricola, superficie 518 mq;
- foglio 27 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe agricola, superficie 420 mq.

Trattasi di terreno edificabili per 20.807,00 mq, e terreni agricoli incolti e macchia per 1.064,00 mq; alla data di sopralluogo gli stessi risultano liberi.

**LOTTO 5**

INTERA PROPRIETA' DI TERRENO RESIDENZIALE dalla superficie commerciale complessiva di 1.110,00 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Località la Palazzina sn, censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 9, particella 1162, qualità/classe Semin Arbor.

Trattasi di lotto di terreno con destinazione residenziale in zona espansione denominata Lottizzazione; alla data di sopralluogo lo stesso risulta libero.

**LOTTO 6**

INTERA PROPRIETA' DI AREA URBANA EDIFICABILE COMMERCIALE-TERZIARIO dalla superficie commerciale complessiva di 828,00 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Via XXIII Gennaio sn, censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 9, particella 983 sub. 21, categoria F/1.

Trattasi di porzione di area urbana edificabile posta a ridosso e sul retro di un centro commerciale; alla data di sopralluogo l'immobile risulta libero.

## **LOTTO 8/A**

INTERA PROPRIETA' DI TERRENO RESIDENZIALE di espansione dalla superficie commerciale complessiva di 705,00 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Viale Michelangelo – Via della Fornace – Via della Casina, frazione Ghilardino, censito al Catasto del suddetto Comune al foglio 27, mappale 413, qualità/classe Semin Arbor.

Trattasi di porzione di terreno ricompreso all'interno del piano di Lottizzazione Convenzionata Insule C2.A – C2.E, inserito fra le opere di urbanizzazione da cedere al Comune di cui all'art. 4 "cessione di aree" con destinazione specifica di progetto "aree verde pubblico complementare".

## **LOTTO 8/B**

INTERA PROPRIETA' DI AREE OCCUPATE DA INFRASTRUTTURE PUBBLICHE dalla superficie commerciale complessiva di 12.856,00 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Viale Michelangelo – Via della Fornace, frazione Ghilardino, censite al Catasto del suddetto Comune come segue:

- Foglio 27, particella 415 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 480 mq;
- Foglio 27, particella 414 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 480 mq;
- Foglio 27, particella 437 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 756 mq;
- Foglio 27, particella 416 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 600 mq;
- Foglio 27, particella 436 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 400 mq.

Trattasi di scampoli di terreno al di fuori del perimetro del piano di Lottizzazione Convenzionata Insule C2.A – C2.E, inseriti nella convenzione di cui all'art. 4 lettera D) "cessione di aree" che le inserisce come aree da cedere al Comune definendole "ulteriori aree fuori zona della superficie di circa 3.983,00 mq e comunque dalla superficie derivante dal frazionamento dell'area".

- Foglio 27, particella 707 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 826 mq;
- Foglio 27, particella 903 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 883 mq.

Trattasi di scampoli di terreno che non rientrano fra le aree convenzionate ma hanno destinazione urbanistica "zone F1, attrezzature pubbliche".

- Foglio 27, particella 432 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 690 mq;
- Foglio 27, particella 430 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 1260 mq;
- Foglio 27, particella 431 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 125 mq;
- Foglio 27, particella 428 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 25 mq;
- Foglio 27, particella 427 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 163 mq;
- Foglio 27, particella 520 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 160 mq;
- Foglio 27, particella 521 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 97 mq;
- Foglio 27, particella 506 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 61 mq;
- Foglio 27, particella 503 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 853 mq;
- Foglio 27, particella 514 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 850 mq;
- Foglio 27, particella 527 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 740 mq;
- Foglio 27, particella 526 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 648 mq;
- Foglio 27, particella 567 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 6 mq;
- Foglio 27, particella 512 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 77 mq;
- Foglio 27, particella 569 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 76 mq;
- Foglio 27, particella 204 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 34 mq;
- Foglio 27, particella 704 (catasto terreni), superficie 807 mq;
- Foglio 27, particella 697 (catasto terreni), superficie 480 mq;
- Foglio 27, particella 205 (catasto terreni), superficie 480 mq;
- Foglio 27, particella 66 (catasto terreni), superficie 480 mq;
- Foglio 27, particella 568 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 170 mq.

Trattasi di scampoli di terreno che costituiscono aree di sedime di strade, parcheggi e verde, opere pubbliche di vecchie lottizzazioni che il Comune di Urbania dovrà prendere in carico.

## LOTTO 9

INTERA PROPRIETA' DI TERRENO RESIDENZIALE dalla superficie commerciale complessiva di 1.093,00 mq, sito nel Comune di Urbania (PU) in Località la Palazzina, censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 9, particella 1163, qualità/classe Semin Arbor.

Trattasi di lotto di terreno con destinazione residenziale in zona espansione denominata Lottizzazione; alla data di sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sono state rilevate difformità meglio descritte nella perizia di stima redatta dal C.T.U. incaricato.

I succitati lotti saranno posti in vendita con i seguenti prezzi:

**Lotto 2: prezzo base d'asta Euro 153.600,00, offerta minima Euro 115.200,00, rilancio minimo Euro 2.000,00.**

**Lotto 5: prezzo base d'asta Euro 29.900,00, offerta minima Euro 22.425,00, rilancio minimo Euro 750,00.**

**Lotto 6: prezzo base d'asta Euro 20.400,00, offerta minima Euro 15.300,00, rilancio minimo Euro 500,00.**

**Lotto 8/A: prezzo base d'asta Euro 10.575,00, offerta minima Euro 7.931,25, rilancio minimo Euro 500,00.**

**Lotto 8/B: prezzo base d'asta Euro 1,00, offerta minima Euro 0,75, rilancio minimo Euro 250,00.**

**Lotto 9: prezzo base d'asta Euro 29.900,00, offerta minima Euro 22.425,00, rilancio minimo Euro 750,00.**

La vendita, ricorrendone i presupposti, potrebbe essere soggetta a IVA, in particolare:

- qualora l'aggiudicatario sia un soggetto passivo IVA, sul prezzo di trasferimento si renderà applicabile, ove possibile, il regime del "reverse charge", di cui all'art. 17, co. 6, DPR 633/1972;
- qualora l'aggiudicatario NON sia un soggetto passivo IVA, il prezzo di trasferimento sarà soggetto ad IVA nei termini di legge.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite nella 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, reperibile sui siti internet [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)), all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura.

Si precisa che la custodia del compendio immobiliare è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto di Vendite Giudiziarie con ufficio c/o Tribunale di Urbino (Tel. 0731/605180-605542-60914 – indirizzo mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)).

**Le visite all'immobile dovranno essere richieste al Custode giudiziario tramite il sito Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

**La vendita giudiziaria SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, ovvero la modalità con cui la domanda di partecipazione e le offerte possono essere presentate sia con modalità telematica che con modalità cartacea, ed in cui lo svolgimento dell'eventuale gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati al portale e gli offerenti presenti in sala.**

Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del medesimo professionista, nonché rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo una delle seguenti modalità:

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA IN FORMA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista delegato sito in Vallefoglia (PU), Strada Nazionale 83/M, entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita (o del venerdì precedente se la vendita si terrà nella giornata di lunedì).**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Le offerte devono essere formulate personalmente o, in alternativa, a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

L'offerta di acquisto, munita di marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

- fotocopia di un documento d'identità e della tessera sanitaria in corso di validità;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale ed eventuale partita IVA, domicilio, stato civile e 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. In caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, l'offerente dovrà produrre certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente bando a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed eventuali relazioni integrative;
- il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- un assegno circolare non trasferibile intestato al numero della procedura seguito dall'indicazione del Professionista delegato alle operazioni di vendita. L'assegno dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di esclusione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale Offerta Telematica accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

L'offerta di acquisto in modalità telematica deve contenere in ogni caso quanto indicato dall'art.12 del D.M. 32/2015 e deve essere presentata con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015:

### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di

ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

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



1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, corrispondente alle ore 12:30 del giorno che precede la data fissata per la vendita.**

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. **Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, le cui coordinate sono: IT84J0538713316000004002628.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, si consiglia di eseguire il bonifico almeno n. 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, ciò al fine di evitare i frequenti ritardi dei flussi telematici e, pertanto, un'eventuale esclusione dalla gara.

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura non più tardi delle ore 12:30 giorno antecedente a quello della apertura delle buste.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà riportare la causale "versamento cauzione" e la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Terminata l'eventuale gara le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti risultati non aggiudicatari, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari.

Si precisa che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui la vendita si svolge; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti in sala innanzi al delegato.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente, mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo 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 siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, anche in presenza di istanze di assegnazione, sulla base dell'offerta più alta, tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. e con offerte in aumento non inferiori al rilancio minimo sopraindicato.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta tenendo in considerazione le forme, i modi, i tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa non appena trascorso il tempo massimo e senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà avanzato l'ultima offerta valida sarà dichiarato provvisorio aggiudicatario del bene.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, presso lo Studio della professionista delegato sito in Vallefoglia (PU), Strada Nazionale 83/M, il saldo prezzo detratta la cauzione già depositata ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, che verrà quantificata e comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Tali somme dovranno essere versate mediante due distinti assegni circolari (o bonifici bancari in caso di aggiudicazione telematica) non trasferibili intestati al numero della procedura seguito dall'indicazione del Professionista delegato alle operazioni di vendita. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; potrà inoltre essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità: l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 esempio, 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.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita, qualora ne ricorrano i presupposti, sarà assoggettata ad IVA. Le relative imposte d'atto sono a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate entro e non oltre il termine ultimo per il pagamento del saldo prezzo dichiarato in offerta.

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.

La vendita verrà esperita alle seguenti condizioni e modalità ex artt. 490-570 c.p.c.: si procederà all'affissione del presente bando nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul periodico "newspaper aste", sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet all'indirizzo [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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 della Professionista delegato sito in Vallefoglia, Strada Nazionale 83/M (tel. 0721/258119).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio della Professionista delegato sito in Vallefoglia, Strada Nazionale 83/M (tel. 0721/258119).

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. n. 32/2015, che di seguito si riporta:

**Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati** - 1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. 5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta** - 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n). 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica** - 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.



**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia** - 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Art. 16 Avviso di connessione** - 1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o). 2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

**Art. 20 Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita** - 1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. 2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale. 3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

**Art. 22 Vendita sincrona mista** - 1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria. 2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura. 3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**Art. 23 Verbale della vendita sincrona e sincrona mista** - 1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

Vallefoglia, li 24 marzo 2026

II DELEGATO ALLE VENDITE

Dott. GIANLUCA TASINI

