

TRIBUNALE DI URBINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n.46/2015 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Giacinto Cenerini, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi degli artt.569 e ss. e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 25/09/2018 depositata in Cancelleria il 25/09/2018 e nominato custode con medesimo provvedimento,

AVVISA

che il giorno **31 Ottobre 2024 alle ore 10:00**, secondo le alternative previste dalla modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 161ter c.p.c., presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n. 43, ed in collegamento con la piattaforma SPAZIOASTE (<https://www.spazioaste.it>), si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, costituenti un unico lotto, oggetto di pignoramento trascritto ad Urbino in data 16/06/2015 al n.2887 Reg. Gen. e al n.2240 Reg. Part.

LOTTO UNICO costituito da:

Proprietà (999/1000) di negozio a Cagli Via Goffredo Mameli n. 63 identificazione catastale:

- Foglio 151, particella 57, sub 11 categoria catastale C/1 classe 4 consistenza 72 mq , rendita catastale 1.234,54.
- Foglio 151, particella 57 sub 12 categoria in corso di definizione.

Tale situazione catastale, come meglio precisato nella sezione successiva relativa alla regolarità urbanistica, deriva da una variazione effettuata del debitore che ha comportato la variazione del precedente classamento di seguito precisato: foglio 151 particella 57 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 163 mq, rendita 2.062,47 Euro.

PREZZO BASE:

euro 35.786,00 (euro trentacinquemilasettecentottantasei/00)

Confini

Stessa proprietà, parti comuni.

Descrizione immobili/ Regolarità urbanistica

A seguito del sopralluogo presso l'immobile dell'11/04/2019 si è rilevato che l'unità oggetto di esecuzione, già descritta nella perizia del CTU arch. Luca Franchi del 10/11/2016, è stata divisa irregolarmente in due unità, una con destinazione commerciale di calzature e l'altra di ristorazione e bar.

Lo stesso CTU nella relazione del 07/10/2019 indica quanto segue:

".....A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico sono stati recuperate le seguenti pratiche edilizie:

- Scia n. 34 del 06/06/2017

- Scia prot. n. 11030 del 24/07/2018 – variante della Scia n.34

Rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate sono presenti varie difformità:

- In merito alla titolarità dell'intervento è stata effettuata una dichiarazione non veritiera, in quanto l'esecutato ha sottoscritto di "avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento". La dichiarazione appare incongrua dato che il debitore non aveva alcuna disponibilità giuridica del bene pignorato, in quanto la pratica edilizia è stata inoltrata in data 06/06/2017 successiva alla data di pignoramento trascritto in data 16/06/2015;

- Lo stato di fatto dell'immobile precedente al frazionamento (eseguito con Scia del 24/07/2018) presentava già delle difformità edilizie, così come specificato nella relazione del 10/11/2016, redatta dal sottoscritto in qualità di Ctu; pertanto per procedere con un nuovo intervento edilizio era necessario sanare preventivamente le difformità presenti;

- Quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche di frazionamento (Scia del 2017 e 2018), come "stato di fatto", non è coincidente allo stato reale dell'immobile, in particolare le aperture di prospetto non corrispondono per posizione e dimensioni a quelle reali, internamente un'apertura su una parete portante è stata rappresentata significativamente più piccola a quella reale e le altezze interne risultano diverse dalla realtà.

Così come descritto nella relazione tecnica di Ctu, è presente una porzione dell'unità immobiliare che non possiede un'altezza interna adeguata ad ospitare un'attività commerciale o di ristorazione aperta al pubblico;

- Tra le opere realizzate a seguito della pratica di frazionamento e quanto presente negli elaborati di progetto ci sono alcune difformità, sia di carattere distributivo degli ambienti interni che di materiali utilizzati, tali da compromettere la necessaria corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

Per quanto sopra descritto l'immobile non risulta conforme alla situazione urbanistica e catastale legittima e pertanto non ci sono le condizioni per conservare l'immobile così come rilevato durante il sopralluogo del 11/04/2019".

Sempre il CTU con una successiva relazione del 17/03/2020 evidenzia quanto segue:

".....l'attuale identificativo catastale non può essere conservato, in quanto l'immobile è stato frazionato in modo irregolare (vedi relazione del 07/10/2019) e pertanto, sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento di un'unica unità catastale. L'onere di questa attività consiste nelle spese tecniche, che si stima essere pari a 700 € (comprensivo di spese) oltre c.n.p.a.i.a. ed iva.

Situazione urbanistico-edilizia

Da quanto riportato nella relazione del 07/10/2019 (a cui si rimanda per la descrizione dettagliata) è emerso che sono state realizzate opere non regolari, per le quali sarà necessario procedere ad una riduzione in pristino, al fine di ricondurre lo stato di fatto allo stato legittimo. L'onere per tale attività consiste nelle opere edili di rimozione di quanto è stato realizzato in modo irregolare, che si stima essere pari a 1.000 € oltre iva. Si evidenzia che tale importo si riferisce esclusivamente alle opere realizzate successivamente al deposito dell'elaborato peritale in data 10/11/2016, e che pertanto tale onere va considerato in aggiunta, e non sostitutivo, degli oneri di regolarizzazione riportati nella relazione tecnica".

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

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

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

A.1) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita (30/10/2024), presso lo studio del Professionista Delegato **Dott. Giacinto Cenerini sito in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43**; 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. Nessun'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.

- La domanda di partecipazione, in bollo da € 16,00, dovrà contenere: a) l'indicazione dell'offerta che non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base; b) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a " *Procedura Esecutiva n. 46/15 R.G.E. Tribunale di Urbino*", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto); c) i dati anagrafici; d) il domicilio; e) il recapito telefonico; f) il codice fiscale; g) il regime patrimoniale con allegato una fotocopia del documento di identità del partecipante all'asta che dovrà esser presente all'apertura delle buste; nel caso di offerta presentata per conto di una società o ente va allegata una visura CCIAA in corso di validità da cui risultino i poteri con copia del documento del legale rappresentante indicato; h) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; l) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del tribunale.
Nella domanda di partecipazione dovrà essere indicato: "Es. Imm. n. 46/15 Tribunale di Urbino".
- L'offerta minima è di **euro 26.839,50** pari al 75% del prezzo base.
- L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara che si svolgerà 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;
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto, secondo le seguenti modalità: a) la gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo indicato); b) ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; c) se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.
- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste, in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura del 3% se trattasi di prima casa, del 10% per ogni altro tipo di fabbricato e del 18% se trattasi di terreno) mediante due assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a " *Procedura n. 46/15 R.G.E Tribunale di Urbino*".
- Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato (art.571 c.p.c.) munito di procura speciale.

A.2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITA' TELEMATICHE

In tal caso l'offerente deve collegarsi al sito: <https://ww.spazioaste.it>.

- Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita (30/10/2024) in via telematica all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>, attraverso la funzione "INVIA

OFFERTA” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “*Manuale utente*” disponibile all’interno del portale.

Come partecipare

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

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale Offerta Telematica disponibile il Manuale utente messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

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

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Predisposizione ed invio dell’offerta

L’offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante “invia offerta” presente all’interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- ✓ I dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- ✓ L’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ La descrizione del bene;
- ✓ L’indicazione del referente della procedura;
- ✓ La data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- ✓ L’importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ La data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ L’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

L’offerta deve essere trasmessa mediante un’apposita **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia.

La trasmissione sostituisce la firma digitale dell’offerta, sempre che il gestore del servizio di PEC attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall’art. 13 co. 2,3 del D.M. 32 del 26/02/2015.

Quando invece l’offerta è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei precedenti requisiti.

Quando l’offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

- La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.
- All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:
 - ✓ Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari a quanto indicato nell'Ordinanza o Avviso di vendita presente nella scheda di dettaglio del bene;
 - ✓ Eventuali imposte di bollo se previsto dal Tribunale;
 - ✓ Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità;
 - ✓ Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - ✓ Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - ✓ Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o recente visura camerale.
 - L'offerta minima è di **euro 26.839,50** pari al 75% del prezzo base.
 - L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni
 - In caso di più offerte valide, si procederà alla gara che si svolgerà 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;
 - il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto, secondo le seguenti modalità: a) la gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo indicato); b) ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; c) se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.
 - L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste, in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura del 3% se trattasi di prima casa, del 10% per ogni altro tipo di fabbricato e del 18% se trattasi di terreno) mediante due bonifici distinti da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura **IBAN IT26J0538768700000042949613** indicando quali causali dei versamenti rispettivamente "saldo prezzo di aggiudicazione Es. Imm. n. 46/15 R.G.E. Tribunale di Urbino" e "Fondo spese Es. Imm. n. 46/15 R.G.E. Tribunale di Urbino".

ATTENZIONE: ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'Ordinanza o Avviso di vendita relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all'apposito "manuale utente" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it).

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario all'ordine: BPER BANCA – fil. Urbino **IBAN: IT26J053876870000042949613** che dovrà contenere la descrizione: “cauzione Es. Imm. n. 46/15 R.G.E. Tribunale di Urbino”.

Il versamento della cauzione andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga in banca entro le ore 10:00 del giorno antecedente alla vendita; tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 gg prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita).

Il mancato versamento della cauzione nei termini sopra esposto per la procedura è causa di nullità dell'offerta.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848-780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Accesso alla gara telematica

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci. Laddove previsto dalla normativa di riferimento e solo per alcune tipologie di vendita (modalità sincrona mista), è possibile presentare l'offerta in formato cartaceo direttamente presso il luogo della vendita (cancelleria del Tribunale o studio del professionista incaricato alla vendita).

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le **credenziali** vengono inviate dal gestore all'indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it

Come assistere ad una vendita

Il portale Spazioaste permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal professionista referente della procedura e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte definito sull'Ordinanza o Avviso di vendita. Per **inviare la richiesta**, è necessario cliccare sul pulsante “**Partecipa**” presente all'interno della scheda di dettaglio del bene in questo portale (www.spazioaste.it) e compilare il form "Assisti alla vendita".

Lo spettatore autorizzato, riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

B) CONDIZIONI DI VENDITA

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato, successivamente all'aggiudicazione, dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze e 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 di prezzo.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per nessun motivo e 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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina della Legge 28.02.85 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.
- Salvo quanto disposto dall'art.571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile e pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

C) ULTERIORI INFORMAZIONI

- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Arch. Luca Franchi, depositata in data 10/11/2016 ed alla successiva integrazione del 07/10/2019, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti Internet www.tribunaleurbino.com, www.astalegale.net.
- Ai fini della pubblicità, oltre a quella prevista dalla Legge - affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino – si procederà all'inserimento del medesimo avviso sui siti internet www.tribunaleurbino.com e www.astalegale.net, nonché nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net s.p.a.
- Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., saranno compiute dal Professionista Delegato presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.
- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nei contratti di finanziamento prevista dall'art. 41 comma 5, D.Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta e comunque non superiore ai 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto per capitale, accessori e spese.
- Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista Delegato Dott. Giacinto Cenerini, con studio in Urbino, Via Guido da Montefeltro n. 43, tel./fax 0722 329975, email: g.cenerini@studiocenerini.it.
- Si riporta di seguito il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 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 fi scale 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 fi scale, 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 comparando 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. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

- **Si evidenzia che tutte le offerte pervenute in busta chiusa presso lo studio verranno aperte alle ore 10:00 del giorno dell'asta.**
- Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbino, 06/08//2024

**F.to Il Professionista Delegato
Dott. Giacinto Cenerini**