

AVV. ALESSANDRA REPACI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

P.le E. Gonzaga, 18 - 61029 Urbino  
Tel. 0722.320391 - Fax 0722.4107  
email: alessandra@studiorepaci.it  
PEC: alessandra.repaci@pecstudio.it

## TRIBUNALE DI URBINO

Procedura esecutiva immobiliare n. 72/2023 RGE

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

---

La sottoscritta AVV. ALESSANDRA REPACI, professionista delegata nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 29/10/2024, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:00**

presso il proprio studio a Urbino, Piazzale Elisabetta Gonzaga n. 18, procederà alla valutazione delle offerte, presentate secondo le modalità sotto riportate, del seguente immobile:

LOTTO UNICO - 100/100 intera proprietà di UFFICIO a Sassocorvaro (PU) Via Nuova 128, frazione Mercatale, della superficie commerciale di 48,00 mq, distinto al catasto fabbricati al foglio 41 particella 17, sub. 17, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 275,01 Euro,

**Prezzo base € 41.200,00**

**Offerta minima € 30.900,00**

**Rilancio minimo € 750,00**

Dalla relazione peritale del CTU Elisa Boinaga del 20/05/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Lotto Unico: trattasi di ufficio a SASSOCORVARO via Nuova 128, frazione Mercatale, della superficie commerciale di 48,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare ad uso ufficio è sita al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano sottotetto. L'edificio pre 1967, ha struttura in muratura portante, con solaio di copertura in latero-cemento, esternamente si presenta intonacato in buone condizioni. La posizione risulta dietro la piazza di Mercatale di Sassocorvaro. L'ufficio ha un accesso indipendente attraverso una vetrina rientrante e serranda scorrevole orizzontalmente. Sopra l'ingresso è presente l'insegna pubblicitaria. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

L'immobile risulta occupato dal debitore. La liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario. L'aggiudicatario dovrà inoltrare al custode la richiesta di voler avvalersi della modalità di attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 cpc già in sede di offerta di acquisto ovvero in sede di aggiudicazione e comunque non oltre l'emissione del decreto di trasferimento.

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc...), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993 cit., dovrà effettuare il pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 gg. decorrenti dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato;

- 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, compreso il compenso del professionista delegato posto a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che questo verrà determinato in funzione del saldo, salvo successivo congruaggio e/o restituzione dopo che verrà liquidato e determinato dal Giudice dell'Esecuzione in sede di rendiconto finale dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento;
- l'aggiudicatario, entro 120 gg dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice, ricorrendone i presupposti, potrà avviare il procedimento di sanatoria di cui all'art. 40, 6 c., L. 47/1985 e di cui all'art. 46, 5 c., DPR 380/2001.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte possono essere presentate sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

#### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

Le offerte di acquisto, una per ciascun lotto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio dell'Avv. Alessandra Repaci, Piazzale Elisabetta Gonzaga n. 18, Urbino.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato e se non è sottoscritta.

» Sulla **BUSTA** dovranno essere indicate:

- le sole generalità di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

» L'**OFFERTA** dovrà contenere:

- a) la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 con indicazione dell'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/delegato alle operazioni di vendita, la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.). Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se

l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;

- c) per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto;
- d) per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità;
- e) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Urbino, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale; - non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- f) l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc. E' obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- g) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- j) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nell'avviso (offerta minima);
- k) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità e n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 72/2023" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

» L'**OFFERTA** d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato
- non è efficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nell'avviso di vendita
- non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto

## 2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE

L'offerta andrà obbligatoriamente redatta e depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo da pagarsi con modalità telematica) 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 PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/20155. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC 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.

» L'**OFFERTA** è inammissibile

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara)
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base.

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.

L'**OFFERTA TELEMATICA** è irrevocabile e deve pervenire entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente l'esperimento della vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta 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.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: **IBAN: IT51D0870068701000000209329** intestato a **TRIBUNALE DI URBINO RGE N. 72/2023** presso B.C.C. del Metauro Soc. Coop. con la seguente causale: "ASTA".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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.

ASSISTENZA: 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 n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

---

Per ulteriori informazioni si riporta il testo integrale degli artt. 12-16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015:

D.M. 32/2015

(... *omissis*...)

**Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

Art. 12

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un 13/17 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.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

##### **Art. 13**

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.

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

##### **Art. 14**

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.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

##### **Art. 15**

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.

#### **Avviso di connessione**

##### **Art. 16**

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

(... omissis...)

#### **Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita**

##### **Art. 20**

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

(... omissis...)

#### **Capo III Vendite Immobiliari**

**Sezione II**  
**Modalità della vendita telematica**  
**Vendita sincrona mista**

Art. 22

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

**Verbale della vendita sincrona e sincrona mista**

Art. 23

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura 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.

---

**PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

**APERTURA BUSTE E MODALITA' DI 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. L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi.

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. 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. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, 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..

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per medesimo bonifico.

» Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line, se offerente in via telematica.

» 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 PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

» 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.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

» Si rammenta inoltre che:

a) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta è IRREVOCABILE sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e si potrà, pertanto, procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo non compaia il giorno fissato per la vendita;

b) ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili;

c) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art.588 e segg. c.p.c.;

d) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita). Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° 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, compreso l'ordine temporale di presentazione dell'offerta;

e) non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto;

f) 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'art.588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione;

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare da depositare presso lo studio del professionista referente della procedura o tramite bonifico bancario nel c/c intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 72/2023** acceso presso BCC del Metauro, fil. di Urbino: **IBAN: IT51D0870068701000000209329**, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e per gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 cp.c..

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice delegato saranno compiute dal professionista delegato, Avv. Alessandra Repaci, presso il proprio studio legale in Piazzale Elisabetta Gonzaga n. 18, 61029 Urbino (PU) e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste" e mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> (portale delle vendite pubbliche), [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Custode nominato dal Tribunale di Urbino è l'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche.

Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net SpA

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando il testo degli articoli 12,13,14,15,16,20,22 e 23 del D.M. 32/2015.

Urbino, 23 Novembre 2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Alessandra Repaci