

Avv.NADIA MAZZANTI  
C.so Vittorio Emanuele II n.79 – 610490 URBANIA (PU)  
Tel 3336997878  
mail: avvnadiamazanti@gmail.com

## **TRIBUNALE DI URBINO**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista**

#### **Procedura Esecutiva n.79/2011 R.G.E.**

La sottoscritta Avv.Nadia Mazzanti, con studio in Urbania (PU), Corso Vittorio Emanuele II n.79, professionista delegato alla vendita nella procedura di esecuzione immobiliare sopra indicata con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 16/10/2024, ai sensi dell'art.569 e ss e 591 bis c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno **08 MARZO 2025 alle ore 11:00 e ss**, presso lo studio della sottoscritta in Urbania (PU), Corso Vittorio Emanuele II n.79, procederà alla **vendita senza incanto con "modalità sincrona mista telematica"**, ai sensi dell'art.573 c.p.c., del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

#### **LOTTO 1**

Piena ed intera proprietà di palazzina in Comune di Cagli (PU), Via Flaminia Sud, costituita da 12 abitazioni e 12 garage con cantina, completamente grezzi, senza impianti, senza finiture e senza infissi.

##### Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 279 sub. 4 (catasto fabbricati), piano S1-T-1, in corso di costruzione.

**Prezzo base d'asta: € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00).**

**Offerta minima: € 168.750,00 (Euro cenossantottomilasettecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

#### **LOTTO 2**

Piena ed intera proprietà di appartamento con scoperto esclusivo, completamente finito e rifinito in ogni sua parte, facente parte di una palazzina in Comune di Cagli (PU), Via Flaminia Sud composta di 5 appartamenti e 5 garage.

##### Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 279 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 5,5, piano T, r.c. €383,74

**Prezzo base d'asta: € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00).**

**Offerta minima: € 20.250,00 (Euro ventimiladuecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.



### LOTTO 3

Piena ed intera proprietà di garage completamente finito facente parte di una palazzina in Comune di Cagli (PU), Via Flaminia Sud composta di 5 appartamenti e 5 garage.

Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 279 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 42, piano S1, r.c. € 93,27.

**Prezzo base d'asta: € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00).**

**Offerta minima: € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base.**

### LOTTO 4

Piena ed intera proprietà di n.4 appartamenti con scoperto esclusivo, semifiniti (mancanti di pavimentazioni interne, di parte degli impianti, degli infissi interni e dei sanitari dei bagni) e 4 garage completamente al grezzo, facenti parte di una palazzina in Comune di Cagli (PU), Via Flaminia Sud, composta da 5 abitazioni e 5 garage con cantina, completamente grezzi, senza impianti, senza finiture e senza infissi.

Identificazione catastale:

foglio 175 particella 279 sub. 3 (catasto fabbricati), piano S1-T-1, in corso di costruzione.

**Prezzo base d'asta: € 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00).**

**Offerta minima: € 94.500,00 (Euro novantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.**

Dalla relazione peritale risulta che il complesso immobiliare è stato edificato a seguito del permesso di costruire n.100/2004 del 24/09/2004, successivamente variante in corso d'opera come da permesso di costruire n.101/2007 del 12/12/2007 e successiva variante in corso d'opera come da D.I.A. n.40/2008 del 23/04/2008, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cagli.

Dalle ricerche effettuate è emerso che non sono stati richiesti i certificati di abitabilità e agibilità per la parte ultimata. Dal punto di vista del PRG, i terreni ove sono stati edificati i fabbricati ricadono in zona B1, completamente.

\*\*\*

Si previsa che la custodia dei sopra indicati immobili è stata affidata dal Giudice delle Esecuzioni all'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche, Via Cassolo n.35, Monsano (AN), Tel. 0731/605180, indirizzo mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it).

La richiesta di visionare l'immobile e le richieste di informazioni relative allo stato di occupazione del bene, potranno essere inoltrate ai recapiti sopra indicati. Il Custode fornirà tutti gli aggiornamenti, alle parti interessate, in merito allo stato di occupazione del bene che al primo accesso del custode risultava libero.

\*\*\*

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto potranno essere presentate alternativamente secondo le seguenti modalità:

*Modalità cartacea:*



Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, **entro le ore 12:30 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato in Urbania PU, Corso Vittorio Emanuele II n.79 previo appuntamento telefonico.

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

Le offerte devono essere formulate personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- il nome e cognome di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dell'offerente);
- il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data fissata per la vendita.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

**L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:**

- i dati identificativi della procedura esecutiva per la quale viene presentata l'offerta (anno e numero di ruolo generale, Ufficio giudiziario presso cui pende la procedura);
- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegare una fotocopia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo.

In caso di offerte presentate per nome e per conto di una società, l'offerente dovrà produrre visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o verbale di assemblea con copia del documento del rappresentante indicato nell'offerta.

Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale e la relativa autorizzazione dovrà essere inserita nella busta;

- il numero o altro dato identificato del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'identificazione del referente della procedura/delegato delle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e del contenuto dell'avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- assegno circolare non trasferibile intestato a: “ **PROC ESEC. RGE 79/2011 TRIB.URBINO**”, di importo non inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- copia documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato italiano e quello



di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- nel caso in cui offerente sia una persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- eventuale copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile: pertanto il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

#### **Offerte presentate in modalità telematica:**

Le offerte telematiche di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.30 del giorno precedente la vendita**: le offerte trasmesse dopo tale termine non saranno accettate.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e ss D.M. 32/2015.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia **"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 Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da procuratore legale.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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.

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.

Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati devono far pervenire, in allegato all'offerta telematica redatta tramite modulo web ministeriale, **la documentazione di seguito riportata**, a pena di esclusione:

- offerta d'asta (generata automaticamente generata dal sistema);



- copia della contabile di pagamento della cauzione versata con causale "ASTA" mediante Bonifico Bancario sul seguente conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo del Metauro Soc.Coop. intestato a: " **PROC ESEC. RGE 79/2011 TRIB.URBINO**" - **IBAN: IT20 G087 0068 6900 0000 0209 295**;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del DPR n. 445/2000 e successive modifiche (che sarà generata automaticamente dal sistema);
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

L'offerta telematica deve contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, e recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino con il codice fiscale.

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.

**Se l'offerente è incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

In caso di **offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carata di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;

- **Per le persone giuridiche:** se l'offerente è una società occorre indicare la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, allegando certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità del legale rappresentante.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- la dichiarazione di residenza o l'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;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compresi gli allegati, di aver preso visione del presente avviso di vendita, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo generale della medesima;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;
- la data e l'ora della vendita;
- la descrizione del bene;
- ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it));
- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale tale somma è stata addebitata;



- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

A garanzia dell'offerta dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), da eseguirsi in tempo utile e, in ogni caso, almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita, affinché l'accredito della somma possa essere visibile sul conto corrente bancario intestato alla procedura il giorno dell'apertura delle buste.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico e, eventualmente, dell'imposta di bollo applicata dall'Istituto bancario.

## **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle 09:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i giorni festivi.

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale in modo tale da risultare "**online**". Entro trenta minuti dell'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (perché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non abbia ricevuto alcuna comunicazione e dal portale né dal delegato, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi.

Ove, invece, l'offerente non riceve alcuna comunicazione entro le 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra riportate saranno ritenute nulle.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

## **APERTURA DELLE BUSTE E MODALITÀ DI VENDITA**

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissato per la gara, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità **Sincrona Mista Telematica**:

- **le buste presentate con modalità cartacea** saranno aperte alla presenza degli offerenti dal



professionista delegato, il quale ne verificherà la regolarità, e saranno inserite, a cura del medesimo, nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

• **le buste presentate con modalità telematica** saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti in sala.

Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità ordinaria dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del delegato alla vendita per partecipare all'eventuale gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica in qualsiasi luogo, tramite connessione internet.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015, avrà inizio al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato successivamente all'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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 e la dichiarazione di aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita soltanto nel caso in cui il professionista delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta presentata, con offerte in aumento non inferiori:

- per il lotto **1** ad € **2.500,00** (euro duemilacinquecento virgola zerozero)
- per il lotto **2** ad € **750,00** (euro settecentocinquanta virgola zerozero);
- per il lotto **3** ad € **500,00** (euro cinquecento virgola zerozero);
- per il lotto **4** ad € **1.500,00** (millecinquecento virgola zerozero)

Essa avrà luogo con la modalità **Sincrona Mista Telematica** secondo la definizione dell'art.2, comma 1, lett. g) D.M. n. 32 del 23.02.2015.

La gara si chiude quando entro *sessanta secondi* dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopraindicato).

In caso di pluralità di offerte, nell'eventualità in cui nessuno degli offerenti intenda aderire alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del migliore offerente e, in caso di parità di offerte, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta, tenendo in considerazione le forme, i modi, i tempi di pagamento e ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità gli adeguamento di



impianti alle leggi vigenti ovvero spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non sostenute 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 tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere ai presupposti, con oneri a proprio carico, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5 e art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da sequestri; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al versamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, qualora non sia stato indicato o sia stato indicato un termine maggiore, entro un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 10 giorni dalla vendita.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca e scritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere i contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3 comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

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.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso all'albo del tribunale di Urbino, alla pubblicazione sui siti Internet [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché all'inserimento del medesimo avviso sul periodico "Newspaper Aste", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali



oneri o pesi, a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, consultabile sui siti Internet [www.tribunale,urbino.giustizia.it](http://www.tribunale,urbino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Tutte le attività che a norma dell'art 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice delle esecuzioni, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio in Urbania, Corso Vittorio Emanuele II n.79, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Di seguito si riporta il testo degli articoli 12, 13,14, 15,16, 20, 22 e 23 del D.M. n. 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, e 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.



Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.p.A.**:

- Sito web : [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- Indirizzo pec: [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it)

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbania, 10/12/2024

Il delegato alla vendita

Avv. Nadia Mazzanti

