

STUDIO LEGALE
AVV. MARIA CRISTINA SCHIFILLITI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Via G. Mazzini, 5/B scala C – 61033 FERMIGNANO (PU)
Tel e Fax 0722/332814
e-mail: schifilliti@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO

PROC. ES. N. 73/2023 R.G.E.

**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. M. Cristina Schifilliti, con studio in Fermignano (PU), Via G. Mazzini n. 5/b scala C, (tel. e fax 0722/332814 email: schifilliti@libero.it pec avvmariacristinaschifilliti@puntopec.it CF SCHMCR72R50F158X) in qualità di delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe nominata con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Urbino in data 23.04.24

AVVISA

Che il giorno **venerdì 28 (ventotto) marzo 2025 (duemilaventique) alle ore 11:00 (undici)** presso il suindicato studio in Fermignano (PU) Via G. Mazzini n. 5/b scala C si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta nella **relazione di stima** redatta dal tecnico incaricato in data 22.03.2024 e depositata in atti consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.it>, **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

LOTTO UNICO

1/1 piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Vallefoglia (PU), Via del Monte n. 21, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di mq 214,40 identificato come segue: foglio 21 particella 252 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita euro 561,65.

L'appartamento è ubicato al piano T-1, ed ha un'altezza interna di 300 cm. Trattasi di abitazione facente parte di un'immobile bifamiliare e l'intero edificio si sviluppa su tre piani: due piani fuori terra ed un piano interrato.

La costruzione originaria risale al 1965 ed è formata da struttura portante in muratura, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio. Esternamente le facciate sono in mattoncini facciavista, gli infissi sono in pvc con scuroni esterni in legno. La proprietà è



delimitata da muretto e sovrastante ringhiera in ferro. Le finiture interne sono di carattere ordinario, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel piano sottotetto e radiatori in ghisa. L'impianto elettrico e idrico sono di ordinaria fattura. Internamente è composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, lavanderia, e balconi al piano terra, oltre locali accessori al piano primo (sottotetto). Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta buono. Sul fronte che affaccia su Via del Monte è presente un ampio terrazzo e uno scoperto esclusivo che collega l'alloggio alla pubblica via. Coerenze: Via del Monte, stessa proprietà salvo altri.

Quanto in oggetto risulta meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nella predetta relazione di stima dalla quale risulta altresì quanto segue:

Pratiche edilizie:

-**Nulla Osta N. 217/1965**, per lavori di costruzione fabbricato urbano, presentata il 22/07/1965 con il n. 1602 di protocollo, rilasciata il 16/09/1965 con il n. 217 di protocollo, agibilità del 20/12/1973 con il n. 217 di protocollo;

-**Autorizzazione edilizia N. 634**, per lavori di sistemazione esterna del fabbricato e della recinzione, presentata il 20/10/1987 con il n. 5555 di protocollo, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 634 di protocollo;

-**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 8**, per lavori di ampliamento del piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, modifiche prospettiche, presentata il 26/09/1985 con il n. 0075388603 di protocollo, rilasciata il 23/05/1988 con il n. 8 di protocollo;

-**Denuncia di Inizio Attività N. 47**, per lavori di installazione deposito GPL, posa tubazioni gas, sostituzione caldaia, rifacimento impianto termico, presentata il 27/06/2001 con il n. 4724 di protocollo;

-**Denuncia di inizio attività N. 2**, per lavori di installazione serbatoio GPL, presentata il 18/01/2002 con il n. 396 di protocollo;

-**Permesso di Costruire N. 10**, per lavori di modifiche interne e prospettiche al fabbricato di civile abitazione, presentata il 25/01/2005 con il n. 448 di protocollo, rilasciata il 27/05/2005 con il n. 18 di protocollo. Il titolo è riferito all'alloggio al piano seminterrato di altra proprietà che comunque interessa anche il bene suddetto in quanto con la presente è stato chiuso il vano scala interno che collegava i due alloggi.

Si precisa, come rilevato dal perito estimatore, che l'immobile ricade in zona B4.a del piano regolatore generale vigente ad uso urbano di completamento ad edilizia rada. Norme tecniche



di attuazione ed indici artt. da 6.4.13 a 6.4.15.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura all'interno del bagno al piano terra, apertura di una porta di collegamento con il sottoscala al piano terra e realizzazione di tramezzature al piano primo (sottotetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per modifiche interne.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

accertamento di conformità per modifiche interne: €2.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura all'interno del bagno al piano terra, apertura di una porta di collegamento con il sottoscala al piano terra e realizzazione di tramezzature al piano primo (sottotetto). Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di pratica per accertamento di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale: €1.000,00

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne: realizzazione di locale lavanderia ricavato nel sottoscala al piano terra, realizzazione di locale bagno e locale cucina al piano primo (sottotetto). Opere esterne: installazione di tettoia addossata all'abitazione tamponata verticalmente ed orizzontalmente con telo, installazione di manufatti in legno sul terrazzo e sullo scoperto esclusivo sul fronte.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

ripristino delle condizioni autorizzate: €10.000,00

Per le opere sopra citate, riguardanti il cambio d'uso di alcuni locali e l'installazione di manufatti esterni, realizzate senza autorizzazioni, si dovrà procedere con la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni originarie autorizzate.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

Si evidenzia che, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall' art. 46, comma 5 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma della Legge n. 47/1985.



Si precisa che l'immobile, alla data del sopralluogo del perito stimatore, risulta OCCUPATO dall'esecutato.

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica in quanto, come rilevato dal perito stimatore, non è stata possibile la sua redazione in quanto carente di documentazione relativa all'impianto di riscaldamento.

Il valore di mercato della consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 222.840,00 (duecentovendidueemilaottocentoquaranta/00) mentre il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 200.556,00 (duecentomilacinquecentocinquatasei/00).

La ripetuta consistenza immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Prezzo a base d'asta: euro 140.800,00 (centoquarantamilaottocento/00)

Offerta minima: euro 105.600,00 (centocinquemilaseicento/00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl- richieste di informazioni relative al bene pignorato potranno essere effettuate ai seguenti recapiti: tel. 0731 60914 / 605180 / 605542, indirizzo email: infovisite@ivgmarche.it, portale aste: www.astemarche.it.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 (riportato a pagina 13 del presente avviso di vendita). Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto, da presentare in bollo da € 16,00 (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), 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., entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giovedì 27 (ventisette) marzo 2025 (duemilaventicinque)**, 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 "Astalegale.net S.p.A." tramite le



funzionalità del portale www.spazioaste.it), 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. 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. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell’offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all’art. 13, c. 4 D.M. 32/15).

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 (riportato a pag. 15 del presente avviso di vendita).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA NON TELEMATICA

L’offerta di acquisto dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato Avv. M. Cristina Schifilliti, in Fermignano (PU), via Giuseppe Mazzini, 5/B, scala C, entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giovedì 27 (ventisette) marzo 2025 (duemilaventicinque)**, dovrà essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l’offerta, che può anche essere persona diversa dall’offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

- a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non



sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b.** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c.** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d.** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e.** la descrizione del bene;
- f.** l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g.** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h.** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i.** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j.** l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k.** in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il c.r.o. è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l.** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m.** l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste (sia la casella PEC che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante);
- n.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o.** A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 (quattro), c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs.231/2007), utilizzando il modello di cui all'allegato E per le persone fisiche e all'allegato F per le persone giuridiche (allegati all'ordinanza di autorizzazione alla vendita). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della



dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che -sotto la propria responsabilità- si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegata:

- a.** copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b.** in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c.** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d.** copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- e.** copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f.** se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g.** copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico



ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- h.** le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i.** dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 (quattro), cpc (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs.231/2007);
- j.** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva R.G.E. 73/2023", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.c., filiale di Fermignano, intestato a Tribunale di Urbino: **PROCEDURA ESECUTIVA N. 73/2023 R.G.E. - IBAN IT85U087006828000000208390** e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. 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.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale



degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno **venerdì 28 (ventotto) marzo 2025 (duemilaventicinque) alle ore 11:00 (undici)**, gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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 **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

La gara 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 un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo l'apertura delle buste o l'eventuale conclusione della gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (così individuato: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata o, in caso di cauzione prestata a mezzo di assegno circolare, questo verrà restituito



all'offerente non aggiudicatario al termine delle operazioni di vendita.

TERMINI PER IL SALDO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 5 (cinque) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del



saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

PUBBLICITÀ

Ai fini della pubblicità, si procederà:

- a) all'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;



- b) alla pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino;
- c) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da asta legale.net almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net.

SI RENDE NOTO:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo



mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura -salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad € 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Urbino;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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

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, 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.

ASSISTENZA Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02/80030070 oppure 02/80030021 dalle ore 8.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.a.:

- Sito web – www.spazioaste.it;
- indirizzo PEC – astalegale@pec.it.



Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (tel. e fax 0722.332814 – email: schifilliti@libero.it) e dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

Fermignano - Urbino, lì 30.12.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. M. Cristina Schifilliti)

