

STUDIO LEGALE

Avv. Francesco Venditti

CASSAZIONISTA

Via Piano Santa Lucia, n. 8 - 61029 URBINO (PU)

C.F.: VND FNC 77T12 L500W - P.IVA: 02330220415

cell.: 347-1515069; fax: 178-6022800

email: fv777@yahoo.it; PEC: avv.francesco.venditti@pec.it

TRIBUNALE DI URBINO

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA
Procedura Esecutiva n. 43/2023 R.G.E.
G.E. DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA**

L'Avv. Francesco Venditti, Professionista Delegato all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura di esecuzione immobiliare sopra indicata con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 15/10/2024 ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591-bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12/03/2025**, alle ore **10.30** in Urbino, presso il suo Studio sito in Via Piano Santa Lucia, n. 8, procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla vendita telematica senza incanto con modalità "sincrona mista", del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di villa singola della superficie commerciale di 161,40 mq. sita in Fossombrone (61034, PU), Frazione Sant'Anna del Furlo, alla Via Parrocchia Sant'Anna del Furlo, n. 63, piani T - 1 e distinta al Catasto del Fabbricati di detto Comune al Foglio 57, Part. 143, Cat. A/5, Cl. 01, Consistenza 3 vani, rendita catastale € 55,78.

VALORE D'ASTA: € 81.000,00 (Euro ottantunomila e zero centesimi).

OFFERTA MINIMA: € 60.750,00 (Euro sessantamilasettecentocinquanta e zero centesimi), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

RILANCI: in caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte minime in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (Euro mille e zero centesimi).

Descrizione. Come evidenziato nella perizia di stima del 03/05/2024 redatta dal tecnico incaricato Geom. Stefano Tontini, alla quale si rimanda per ogni chiarimento e precisazione, il bene oggetto di procedimento è una graziosa casa singola inserita nella piccola frazione di Sant'Anna del Furlo, a pochi chilometri dal Capoluogo Fossombrone e dalla Gola del Furlo ed Acqualagna.

L'abitazione presenta caratteristiche tipiche del luogo ed è formata da muratura portante a facciavista di pietra del Furlo e delle Cesane (calcare bianco e rosa). Ristrutturata tra l'anno 2000-2005, è stata completamente rivista sia strutturalmente con rifacimento del solaio intermedio e della copertura che dal punto di vista delle divisioni interne, delle rifiniture e degli impianti.

L'abitazione ha un'altezza interna di 253 cm. e risulta oggi composta al piano detta da: ampia sala-soggiorno con scala a vista di accesso al piano primo (zona notte), cucina abitabile, bagno e locale ripostiglio-sottoscala; il piano primo è composto da disimpegno, tre camere ed un locale allo stato grezzo ad uso ripostiglio predisposto per futuro servizio igienico del piano primo; dal disimpegno si accede all'esterno nel ballatoio-scala esterna coperta.

L'abitazione è predisposta con impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia murale esterna alimentata a GPL; allo stato attuale l'impianto risulta non funzionante; l'abitazione è inoltre dotata di camino nel locale soggiorno e stufa a legna nel disimpegno del piano primo.

L'impianto elettrico è costituito con frutti e placchette VIMAR.



Lo scoperto esclusivo del fabbricato è privo di recinzione e pavimentazioni.

Anche se parte delle finiture interne ed esterne restano da completare (scala esterna e marciapiedi, sistemazione impianto di riscaldamento, completamento bagno piano primo), lo stato di conservazione interno dei locali è ottimo; anche l'esterno della casa risulta ben conservato.

Sull'intero edificio è stato redatto l'A.P.E. del 29/04/2024 (valido fino al 29/04/2034), con attribuzione di Classe Energetica "F".

Conformità edilizia.

Nella perizia è evidenziato che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, i lavori eseguiti sono privi dei permessi edilizi richiesti e pertanto si rimanda allo specifico capitolo di analisi.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità, a CRITICITA' ALTA.

Risultano eseguite trasformazioni interne ed esterne al fabbricato, rispetto alla prima planimetria catastale depositata il 05/07/1996 che certifica lo stato di fatto; in particolare, al piano terra c'è un cambio d'uso da cantina e legnaia a soggiorno, cucina e bagno; è stata realizzata una scala di collegamento interna al piano primo; la scala esterna risulta modificata nelle fattezze ed ingombro; apertura di porta di collegamento tra ambiente soggiorno e cucina sulla muratura portante; installazione di tettoia in legno a sbalzo a copertura della porta di ingresso.

Al piano primo sono state realizzate delle partizioni interne e modifiche alle bucaure esterne ed interne le quali hanno portato alla realizzazione di nn. 3 camere da letto ed un ripostiglio predisposto per un futuro bagno (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'analisi della procedura di sanatoria delle opere rilevate andrà condotta da un proprio tecnico di fiducia con specifico incarico ed in accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di definire quali procedure mettere in atto, quali opere potranno essere sanate e quali andranno ripristinate, soprattutto in luce della presenza del Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497/1939.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 18 MESI.

Questa situazione è riferita solamente a opere interne e modifiche esterne.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Conformità catastale. L'elaborato peritale rileva altresì le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diverso ingombro esterno (normativa di riferimento: T.U. Edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione tipo mappale di modesta entità: € 500,00;
- spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale : € 600,00;
- oneri catastali: € 187,00

Nel complesso, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con costi a carico dell'aggiudicatario stimati dal CTU in complessivi € 15.619,00 già detratti dal prezzo base. Il perito ha indicato che non vi è nessuna difformità tra i dati catastali in rapporto agli atti e nessuna difformità urbanistica. Si rileva la diversa indicazione del numero civico dell'abitazione.

Per tutte le altre indicazioni in ordine a caratteristiche, stato di diritto e di fatto e condizione edilizia e urbanistica dell'immobile, si intende fatto il riferimento a quanto meglio specificato nella perizia di stima.



STUDIO LEGALE

Avv. Francesco Venditti

CASSAZIONISTA

Via Piano Santa Lucia, n. 8 - 61029 URBINO (PU)

C.F.: VND FNC 77T12 L500W - P.IVA: 02330220415

cell.: 347-1515069; fax: 178-6022800

email: fv777@yahoo.it; PEC: avv.francesco.venditti@pec.it

STATO DI POSSESSO: per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile si precisa che alla data del sopralluogo e della perizia (03/05/2024) l'immobile risulta occupato dal debitore e nucleo familiare.

CUSTODE GIUDIZIARIO: la custodia dell'immobile pignorato è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Urbino, con sede a Monsano (60030, AN), in Via Cassolo, n. 35. Le visite e le informazioni sullo stato di occupazione del bene potranno essere richieste all'email infovisite@ivgmarche.it. Per ricevere informazioni e assistenza, per quanto di competenza, si potranno contattare i numeri di telefono: 0731/60914 - 0731/605180 - 0731/605542.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: il gestore della vendita telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è Astalegale.net S.p.A. Per ricevere informazioni e assistenza, per quanto di competenza, si potrà inviare una email ad Astalegale.net S.p.A. all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il "call center" al numero 848/780013 dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti Internet www.astalegale.net, www.tribunale.urbino.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Modalità telematica

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015 di seguito integralmente riportati.

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara e dovranno essere redatte in modalità telematica mediante il modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia "offerta telematica", accessibile tramite l'apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata, a pena di inammissibilità, a 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.

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.

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

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:

1. offerta d'asta (generata automaticamente dal sistema);
2. copia della contabile di pagamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario di seguito indicato;
3. dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR n. 445/2000 e successive modifiche (che sarà automaticamente generata dal sistema);
4. copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.



L'offerta telematica dovrà 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di 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;

- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché, allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla gara, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. l'indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta;
9. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri di trasferimento e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
10. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
11. la data, l'orario e il numero del C.R.O./T.R.N. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione¹;
12. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
13. la ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito <https://pst.giustizia.it>);
14. l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (e cioè, la casella di Posta Elettronica Certificata per la vendita

¹ 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 similare) 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.



telematica di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 ovvero la casella di Posta Elettronica Certificata di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015)²;

15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste³;
16. le dichiarazioni relative allo stato civile;
17. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
18. l'espressa dichiarazione di aver preso visione e letto la relazione di stima, compresi gli eventuali allegati e 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;
19. a pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, presente in calce 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.

Documenti da allegare all'offerta:

All'offerta deve essere allegata:

1. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
2. 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;
3. se l'offerente è 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;
4. 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;
5. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
6. 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;
7. 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;
8. 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 gara 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;

² La casella di Posta Elettronica Certificata deve appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

³ Il recapito di telefonia mobile deve appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



9. 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;
10. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione sul conto corrente bancario di seguito indicato; 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;
11. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma 7 del D.M. 227/2015*;
12. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
13. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente *supra* indicato; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
14. a pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, presente in calce 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.

Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Per quanto non scritto nel presente specchietto riassuntivo, si rimanda alle disposizioni specifiche di cui agli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015 che di seguito vengono riprodotti per estratto.

Di seguito si riporta il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. n. 32/2015:

**Capo III
Vendite immobiliari**

**Sezione I
Disposizioni generali**

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 e' 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'autorita' 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' 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), nonche' 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 e' 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 conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 modalita' 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 - Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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.



[... omissis...]

Art. 20 - Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

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

Modalita' della vendita telematica

[... omissis...]

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 modalita' telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalita'. 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 nonche' 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 modalita' telematiche.

Art. 23 - Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura puo' 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, nonche' i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte di acquisto (in bollo⁴) 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 comma 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 (ore 12.00 del giorno antecedente alla 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. 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 comma 5 del D.M. 32/2015.

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 del D.M. 32/2015.

Irrevocabilità dell'offerta

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

Precisamente, l'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se perviene oltre il termine fissato;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico e al netto degli oneri bancari.

A ulteriore integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'Ordinanza di autorizzazione alla vendita o nell'Avviso di vendita relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all'apposito "manuale utente" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e del portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica.

⁴ 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>.



ASSISTENZA IN CASO DI PRESENTAZIONE DI OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il "call center" al n. 02/80030022 dalle ore 08.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì esclusi i 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 *on line*.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il portale invierà all'indirizzo di posta elettronica con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali.

All'inizio delle operazioni di vendita, il delegato procede alla validazione o meno dell'offerta presentata con modalità telematica; qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché 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 né 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 riceva alcuna comunicazione entro le ore 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.

Modalità di presentazione dell'offerta non telematica (ossia modalità cartacea)

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte in marca da bollo da € 16,00 e dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Francesco Venditti sito in Urbino (61029, PU), Via Piano Santa Lucia, n. 8 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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 è sottoscritta.

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

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le sole generalità di chi materialmente presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- 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, in marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., perché, in difetto, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
5. il numero o altro dato identificativo del lotto;
6. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
7. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
8. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
9. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita;
10. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
11. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
12. la data, l'orario e il numero di C.R.O./T.R.N. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁵;
13. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁶;
15. le dichiarazioni relative allo stato civile;
16. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
17. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, compresi gli eventuali allegati e dell'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;
18. a pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, presente in calce 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.

Documenti da allegare all'offerta:

All'offerta deve essere allegata:

1. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

⁵ 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 similare) 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.

⁶ Il recapito di telefonia mobile deve appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



2. 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;
3. se l'offerente è 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;
4. 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;
5. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
6. 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;
7. 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;
8. 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 gara 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;
9. 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;
10. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione sul conto corrente bancario di seguito indicato; 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;
11. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma 7 del D.M. 227/2015*;
12. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
13. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente *supra* indicato; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
14. a pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, presente in calce 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.



Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere con l'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

Precisamente, l'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se perviene oltre il termine fissato;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- è inefficace e/o nulla e/o inammissibile se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico e al netto degli oneri bancari.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Sia in caso di offerta cartacea che in caso di offerta telematica, a garanzia della stessa dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario intestato a **"Tribunale di Urbino - Procedura esecutiva n. 43/2023 R.G.E.", aperto presso BCC Metauro S.C., filiale di Fermignano (61033, PU), Via Kennedy, n. 28, IBAN: IT30U087006828000000209380** e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere versata in tempo utile e, in ogni caso, dovrà essere accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la vendita. Dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La gara si svolgerà in modalità **sincrona mista** secondo la definizione dell'art. 2, comma 1, lett. g) e ai sensi dell'art. 22 del D.M. n. 32 del 23/02/2015 e 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.

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 no intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso 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 e all'eventuale gara tra gli offerenti.



- **Le buste presentate in 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 onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità cartacea.

- **Le buste presentate con modalità telematica** saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti presso lo Studio del Professionista delegato.

Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità cartacea dovrà presentarsi personalmente presso lo Studio del Professionista 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, purché munito di credenziali di accesso al portale.

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.

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 l'eventuale dichiarazione di aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestatario del bene - salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. - è tenuta a presentarsi e/o collegarsi, nelle modalità sopra descritte, il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente e/o non collegato.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad 1/4, sarà possibile procedere all'aggiudicazione del bene all'offerente 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta presentata (cioè con prezzo a base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata), con aggiudicazione al miglior offerente.

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 di seguito indicati.

La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con un aumento minimo non inferiore:

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,01 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 € 50.001,00 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

in relazione a ciascun singolo lotto.

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 (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: 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 nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta (e ciò anche per la fissazione del prezzo base d'asta della gara), si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi di pagamento e della tempestività del deposito della domanda stessa.

Se il prezzo offerto, all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo base d'asta 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; in ogni caso, qualora anche la migliore offerta si collocasse al di sotto del prezzo base, ma in misura non inferiore 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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.

TERMINI PER IL SALDO 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 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 p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON 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.

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 (anche in relazione al T.U. 380/2001) con tutte le 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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non sostenute dal debitore, ecc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), del certificato di conformità degli impianti ovvero del Certificato di Destinazione Urbanistica, ove l'immobile (fabbricato e/o terreno) sia sprovvisto delle predette certificazioni.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per oneri condominiali.

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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il versamento degli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che è tenuto ad anticipare.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e oneri di regolarizzazione urbanistica del bene, nonché le spese e oneri per condoni e sanatorie.

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'IVA.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i 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, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento. Spese e oneri di regolarizzazione urbanistica del bene, nonché le spese e oneri per condoni e sanatorie sono a carico dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti consentano la regolarizzazione di eventuali abusi edilizi e urbanistici a cura e spese dell'aggiudicatario medesimo. In difetto, l'immobile dovrà esser rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già depositata, la somma relativa alle spese di trasferimento nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento dei diritti e spese di vendita, nonché degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e posti a suo carico (quali imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge), 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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 in caso di mancato versamento (anche solo parziale) entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione (e di tutte le somme versate) a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

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

Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario con concessione di ipoteca di primo grado per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado. 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.

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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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;

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca iscritta 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 previsto dall'art. 41, comma 5 del citato D.Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 email e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello contemplato dall'art. 560 comma 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di



cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione, a spese della procedura, del provvedimento di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al Giudice dell'Esecuzione apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda 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

In caso di 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.

In caso di 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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto. La cauzione versata con bonifico bancario verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese. Inoltre, la restituzione degli importi versati a titolo di cauzione avverrà al netto degli oneri bancari.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI E DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

- a) in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;
- b) in base a quanto disposto dall'art.161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
- c) si informa gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione;
- e) eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni sono indicati e dettagliati nella perizia di stima;
- d) ai sensi dell'art. 591-bis comma 4 c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Urbino (61029, PU), in Via Piano Santa Lucia, n. 8;



STUDIO LEGALE

Avv. Francesco Venditti

CASSAZIONISTA

Via Piano Santa Lucia, n. 8 - 61029 URBINO (PU)

C.F.: VND FNC 77T12 L500W - P.IVA: 02330220415

cell.: 347-1515069; fax: 178-6022800

email: fv777@yahoo.it; PEC: avv.francesco.venditti@pec.it

e) ai sensi dell'art. 570 comma 1 c.p.c., si avvisa che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse;

f) maggiori informazioni possono essere fornite, per quanto di competenza, dal Professionista delegato, dal Custode giudiziario Vemi - Istituto Vendite Giudiziarie Marche e dal Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

La pubblicità sarà effettuata (qualora sussistano i fondi necessari) a norma degli artt. 490 e 570 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito Internet del gestore della vendita nominato www.astalegale.net e sul sito Internet del Tribunale di Urbino www.tribunale.urbino.giustizia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita mediante affissione all'Albo del Tribunale di Urbino;
- pubblicazione dell'avviso di vendita nel periodico "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net S.p.A. e dell'annuncio di vendita sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net S.p.A.

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 e www.astalegale.net.

Per tutto quanto non previsto in questo avviso, si rinvia all'ordinanza di delega del 07/05/2024 e si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni di regolamenti e atti amministrativi ad esse collegati.

Urbino. 04 dicembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Francesco Venditti

