

# **Tribunale Ordinario di Urbino**

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità sincrona mista telematica**

**Procedura Esecutiva n. 05/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Massimiliano Cleri, con studio in 61033 Fermignano (PU) via Ugo Foscolo n. 19, professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura di esecuzione immobiliare epigrafata con ordinanza emessa in data 04/06/2024 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino, ai sensi degli art. 569 e ss. e 591-bis c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **28 MARZO 2025 ad ore 12.30** a Fermignano (PU), presso lo studio del sottoscritto in Via Ugo Foscolo n. 19, procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista telematica", del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

#### **LOTTO UNO**

**Appartamento** a CAGLI STRADA VALUBBIO SNC, della superficie commerciale di **65,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di monolocale, posto al piano terra, completo di scoperto esclusivo, bagno, antibagno e garage al piano S1. L'unità immobiliare non è mai stata abitata in quanto mancano i seguenti lavori per renderla agibile: pavimenti e rivestimenti interni, porte, sanitari, tinteggiatura, placche impianto elettrico e finitura montaggio/collaudo dell'impianto termico. Lo stato di avanzamento dei lavori è pari all'80%.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 27 particella 392 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 51,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: S
- **foglio 27 particella 392 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Strada Valubbio snc, piano: T

Appartamento rifinito nella misura del 80%.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 e ristrutturato nel 2005.

**Prezzo a base d'asta € 43.200,00**

(Euro quarantatremiladuecento virgola zerozero)

**Offerta minima € 32.400,00**

(Euro trentaduemilaquattrocento virgola zerozero).

**Si precisa che l'immobile risulta libero da occupanti.**

In relazione alla Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione contenuta nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Stefano Montanari, con riferimento all'immobile sopra descritto risultano le seguenti:

**PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/04** per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 04/04/2005 con il n. 21/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/04** per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 38 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **87/2004** per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 10 APPARTAMENTI, rilasciata il 06/06/2007 con il n. 34 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa, inoltre, che NON sono state rilevate, dal tecnico incaricato della redazione della perizia di stima Stefano Montanari, difformità urbanistiche, edilizie o catastali.

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione **all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Urbino a Monsano (AN) via Cassolo 35** e che le informazioni relative al bene pignorato potranno essere richieste al medesimo ai seguenti recapiti: **tel. 0731/60914 – 0731/605180 – 0731/605542** e le richieste di visita agli immobili andranno richieste al seguente indirizzo **indirizzo e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) - Portale aste [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)**

\*\*\*\*\*

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

**MODALITÀ CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in 61033 Fermignano (PU), Via Ugo Foscolo n. 19, **entro le ore 12.30 del giorno precedente 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 formulate personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura ex art. 579 terzo comma c.p.c. e art. 583 c.p.c..

**Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:**

- le generalità di chi materialmente deposita 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

\*\*\*\*\*

**L'OFFERTA CARTACEA 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. In caso di acquisto del bene a titolo personale, allegare copia della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, autenticata da pubblico ufficiale;

- **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, allegando copia della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della società offerente ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rapp.te e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato, 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 copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di **offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta 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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- **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.

- Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato munito di procura speciale ex art. 579, terzo comma c.p.c.).

L’offerta, in marca da bollo da € 16,00, dovrà inoltre contenere:

- 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;
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, compresi gli allegati, di aver preso visione del presente avviso di vendita, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell’immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- l’indicazione dell’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l’anno e il numero di ruolo generale della medesima;
- l’indicazione del referente della procedura; la data e l’ora della vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, il n.ro del Lotto e la descrizione del bene;
- l’indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d’asta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l’indirizzo E-mail o PEC a cui ricevere le comunicazioni e l’eventuale recapito di telefonia mobile;
- l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- assegno circolare non trasferibile intestato “**TRIBUNALE DI URBINO – Procedura Esecutiva n. 5/2022 R.G.E.**”, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia presente.

### **MODALITÀ 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, riportati in seguito.

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le 12.30 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante il Modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia "**offerta telematica**", accessibile tramite apposita funzione "**invia offerta**" presente all'interno dell'annuncio sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante 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.

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

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

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

#### **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. In caso di acquisto del bene a titolo personale, allegare copia della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, autenticata da pubblico ufficiale

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, allegando copia della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della società offerente ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rapp.te e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato, 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 copia del

documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di **offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta 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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- **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.
- Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato munito di procura speciale ex art. 579, terzo comma cpc).

#### **L'offerta - generata automaticamente dal sistema - dovrà inoltre contenere:**

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

bonifico e fotocopia dello stesso; 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**;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR n. 445/2000 e ss.mm. (*che sarà generata automaticamente dal sistema*).

Qualora le dichiarazioni ed i dati richiesti non fossero previsti nel modulo ministeriale, gli stessi dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta **a pena di nullità**.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile**, pertanto si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

A garanzia dell'offerta dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso BCC METAURO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.R.L. Filiale di Fermignano, intestato a: **TRIBUNALE DI URBINO – Procedura esecutiva n. 5/2022 R.G.E. – IBAN IT91H087006828000000208898** con causale "ASTA"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente la vendita; 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 e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r. lo stesso andrà eseguito con la clausola "*senza spese per il beneficiario*"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca e se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, **sarà motivo di esclusione dell'offerta**; ciò è da valere anche per le altre tipologie di bonifico.

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

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.

In ordine all'eventuale istanza di assegnazione diretta o con riserva di nomina di un terzo si rimanda a quanto previsto nell' "*ordinanza di autorizzazione alla vendita*".

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02 800300 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 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". Entro trenta 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 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.

## APERTURA DELLE BUSTE E MODALITÀ DI VENDITA

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015, avrà



inizio al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato successivamente all'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

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

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta presentata, con offerte in aumento non inferiori ad **€ 750,00** (Euro settecentocinquanta virgola zerozero), **PER IL LOTTO UNO.**

Essa avrà luogo con la modalità ***Sincrona Mista Telematica*** secondo la definizione dell'art. 2, comma 1, lett. g) D.M. n. 32 del 23/02/2015.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopra indicato).

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

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità:

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere ai presupposti, con oneri a proprio carico, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5° e art. 40, comma 6° della Legge n. 47/1985 e successive integrazioni e modificazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da sequestri; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 20 giorni dalla vendita.

Ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 Disp.att.c.p.c., **in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione**; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

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

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso all'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) nonché all'inserimento del medesimo avviso su periodico "Newspaper Aste".

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 sopra indicati.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio in Fermignano (PU), Via Ugo Foscolo n. 19, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

\*\*\*\*\*

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. 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'art. 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'art. 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'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2005 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 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'art. 490 c.p.c.. 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'art. 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'art. 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'art. 490 c.p.c., 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'art. 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'art. 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 artt. 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'art. 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

#### **Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista**

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

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

- sito web – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- indirizzo pec – [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it)

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici, le disposizioni di legge vigenti in materia e in ogni caso, quanto disposto con l'ordinanza di vendita a cui si rimanda.

Fermignano (PU), 23.01.2025

Il professionista delegato

Avv. Massimiliano Cleri