

Avv. Marianna Giovannini
Via Battista Sforza n. 2 - 61029 Urbino (PU)
Tel.: 349/2644913
E-mail: avv.mgiovannini@tiscali.it
Pec: avvmarianngiovannini@puntopec.it

TRIBUNALE DI URBINO
Procedura esecutiva immobiliare n. 3/2021
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Marianna Giovannini, professionista delegato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino con ordinanza del 28 aprile 2026, ai sensi degli artt. 569 e ss e 591 bis c.p.c.

Avvisa

che il giorno 5 novembre 2026 h. 15,30 presso lo studio sito in Urbino (PU) Battista Sforza n. 2 ed in collegamento con la piattaforma SpazioAste (www.spazioaste.it) procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA** dei sotto indicati beni immobili oggetto di pignoramento trascritto in Urbino il 5/2/2021 nn. 636/496;

BENI OGGETTO DI VENDITA

Si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggior dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del CTU.

LOTTO UNICO

Immobile ubicato in MERCATINO CONCA. VIA VILLA BASSA 31, frazione PIANDICASTELLO, della superficie commerciale di **272,80** mq., facente parte di un complesso composto da un singolo fabbricato residenziale unifamiliare (corpo A), costruito ante 1967 e parzialmente ristrutturato nel 1981, che sviluppa su due livelli fuori terra, più sottotetto e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo circostante (Corpo B), distante circa 13,0 km. dal centro cittadino del Comune di Mercatino Conca, è situato in una zona agricola, in aperta campagna (la zona Urbanistica per il fabbricato è classificata A/2, edificio storico). La zona è tranquilla e raggiungibile dalla viabilità pubblica. Dalla strada pubblica, si accede alla proprietà attraverso uno stradino, presumibilmente vicinale, ormai semi nascosto dalla vegetazione. Tutto il complesso immobiliare, risulta ormai abbandonato da anni, con la vegetazione che sta avanzando, rendendo inaccessibile dall'esterno una ampia porzione del fabbricato. La proprietà, almeno per quanto visibile è recintata e delimitata da una rete metallica verde sorretta da pali di cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di maggiore di m. 2,70. Tale immobile è identificato al NCEU del comune di Mecatino Conca al foglio 11 particella 74 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana P, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 430,21 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA BASSA n. 31 Piano T-1 - 2, piano: T-1 -

Viene posto in vendita unitamente all'immobile il terreno agricolo accessorio all'immobile ed a completamento dello scoperto del fabbricato di cui sopra, anch'esso in evidente stato di abbandono da anni, incolto ed incustodito, pieno di vegetazione spontanea, identificato al CT del comune di Mercatino Conca al foglio 11 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana P, qualità/classe 1, superficie 712, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale € 4,04. e Foglio 11 Part 74 (Ente Urbano).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ'

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967. Tranne che per la planimetria catastale allegata al condono, di cui alla sanatoria n. 96/86, non esistono negli archivi comunali elaborati grafici riguardanti l'immobile. L'agibilità non risulta né richiesta, né rilasciata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta conforme.

Stato di occupazione: **l'immobile è libero**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: Euro 75.500,00 (settantacinquemila e cinquecento euro)

Offerta minima (ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) **Euro 56.625,00**
(cinquantaseimilasecentoventicinque euro)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (si veda tabella a pag. 11 del presente avviso)

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale.

Irrevocabilità dell'offerta: L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 90 giorni, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

Modalità di presentazione delle offerte: contenuto e documenti da allegare: le offerte di acquisto si possono presentare in forma cartacea ovvero con modalità telematiche x art. 12 e 13 D.M. 32/15.

Modalità di presentazione cartacea delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore **12.30 del giorno 4 novembre 2026, presso lo Studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 3492644913)**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- il nome/cognome del Professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione dovrà 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, sottoscritta e in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- 9) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- 12) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a “Procedura Esecutiva n. 3/2021 R.G.E.I. Tribunale di Urbino” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) 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 incaricato a formulare l’offerta ed a partecipare alla eventuale gara;
- c) 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;
- d) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) 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;
- f) 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.

Modalità di presentazione dell’offerta telematica

L’offerta può essere presentata anche in modalità telematica, in tal caso deve contenere quanto indicato dall’art.12 D.M. 32/2015 Min. Giustizia e deve essere presentata con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del predetto decreto ministeriale.

L’offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web “Offerta Telematica” e inviata tramite apposita funzione “Invia offerta” presente all’interno del portale www.spazioaste.it entro le ore **12.30 del 4 novembre 2026**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta**

elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

L’offerta telematica dovrà contenere:

1. le complete generalità dell’offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
2. l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l’indicazione del referente della procedura;
7. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
8. l’importo versato a titolo di cauzione;
9. la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
10. il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
11. l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
12. l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

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

All’offerta presentata per via telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all’offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l’offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli

altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;

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

f) se il soggetto offerente è 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;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni qui indicate saranno ritenute nulle.

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

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.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite a titolo definitivo dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto intestato a

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N.3/2021 - TRIBUNALE DI URBINO” BPER

di Urbino, IBAN: IT75F0538768700000004832099- BPER BANCA filiale di Urbino.

Il bonifico dovrà contenere la causale “ASTA” senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura .

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché pervenga in banca entro le ore **12.30 del 4 NOVEMBRE 2026**. Si consiglia di effettuare tutte le operazioni con largo anticipo rispetto al termine fissato. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è a esclusivo carico dell’offerente. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, agli offerenti che risulteranno non aggiudicatari. 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.

Al fine di meglio chiarire si riporta il testo integrale degli att. 12-16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015.

D.M. 32/2015

[... omissis...]

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Art. 12

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale 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'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta 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 conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura 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 modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

Art. 13

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione e' 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 e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

Art. 14

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Art. 15

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Avviso di connessione

Art. 16

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente 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...]

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

Art. 20

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

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

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

[... omissis...]

Capo III Vendite immobiliari

Sezione II

Modalità della vendita telematica

Vendita sincrona mista

Art. 22

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Verbale della vendita sincrona e sincrona mista

Art. 23

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo

garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle ore

9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati

(offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Esame delle offerte

Il Professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissato per la gara, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte ricevute in modalità cartacea e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame e alla delibera sulle stesse. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al Professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite nel portale a cura dello stesso, rendendole così visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Inefficacia delle offerte

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine fissato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza (offerta minima);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

1. Unica offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta: la stessa sarà accolta;

2. Unica offerta di importo inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima: sarà possibile dar luogo alla vendita qualora si ritenga che non vi sia 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.

3. Caso di pluralità di offerte: il Professionista Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide; ogni offerente è libero di parteciparvi o meno. La gara si svolge con aumenti minimi pari:

- ad € 250,00 per immobili con prezzo a base d'asta di € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili a prezzo base d'asta tra € 5.000,00 ed € 25.000,00;
- ad € 750,00 per immobili con prezzo a base d'asta tra € 25.001,00 e € 50.000,00;
- ad € 1.000,00 per immobili a prezzo a base d'asta tra € 50.001,00 e € 100.000,00;
- ad € 1.500,00 per immobili a prezzo base d'asta tra € 100.001,00 ed € 150.000,00;
- ad € 2.000,00 per immobili a prezzo base d'asta tra € 150.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 2.500, 00 per immobili a prezzo base d'asta tra € 200.001,00 ed € 350.000,00;
- ad € 3.500,00 per immobili a prezzo a base d'asta tra € 350.001,00 ed € 500.000,00;
- ad € 5.000,00 per immobili a prezzo base d'asta superiore ad € 500.001,00

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

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 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione o in un momento successivo, dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Contestualmente al saldo prezzo dovrà essere depositata altra somma, a titolo di fondo spese, necessaria a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, ..) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione. Tale somma verrà determinata dal delegato e comunicata tempestivamente all'aggiudicatario. L'importo del fondo spese deve intendersi di natura provvisoria, potrà quindi essere necessario congruare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

Il pagamento dovrà avvenire mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato di due distinti assegni circolari non trasferibili oppure tramite due diversi bonifici bancari.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; il professionista Delegato fisserà una nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi

spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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 il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

Versamento del saldo prezzo in presenza di credito fondiario

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto, per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al Custode Giudiziario, che sarà indicata successivamente all'aggiudicazione.

Versamento del saldo prezzo mediante finanziamento

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. 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.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

L'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato in originale, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati il tutto nel più breve tempo possibile dopo l'aggiudicazione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi con vendita telematica sincrona mista e che il gestore della vendita telematica sia ASTALEGALE.NET con sito web www.spazioaste.it e Pec: astalegale@pec.it.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario e in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti;
- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e ogni altro onere fiscale derivanti dalla vendita (iva/registro, ipotecarie e catastali, bolli) sono a carico dell'aggiudicatario. Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione, si informa che la stessa sarà soggetta ad Iva. È posta inoltre a carico dell'aggiudicatario il compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni, 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 di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, vincoli sopravvenuti, cambio di destinazione d'uso ovvero difformità derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle attuali norme di legge, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ecc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno in alcun modo dar luogo a richieste di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come

integrato e modificato dal DPR 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione edilizia o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- non sono previste ulteriori spese rispetto a quelle sopra elencate a carico dell'aggiudicatario ad eccezione di quelle per l'eventuale redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla L. 90/2013 se ed in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. (L. 11/12/2012 n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;

- il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e solamente dopo aver versato il saldo prezzo e tutti gli oneri, diritti e spese di vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutta la documentazione è consultabile sul sito www.tribunaleurbino.it, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visite all'immobile

L'immobile è visitabile previa prenotazione tramite la funzione "Prenota visita immobile" dal Portale delle Vendite Pubbliche o contattando direttamente il custode.

Custodia

La custodia dell'immobile è stata affidata dal Giudice delle Esecuzioni all'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, con sede in Monsano (AN) , via Cassolo n. 35, **mail: infovisite@igvmarche.it; pec: yemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it , tel. 0731/60914 – 605180 - 605542.**

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità delle operazioni di vendita verrà eseguita tramite:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia della relazione di stima, nell'apposita sezione del sito internet www.tribunaleurbino.it , nonché sul sito internet www.astalegale.net;

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Avv. Marianna Giovannini con studio in Urbino, via Battista Sforza n. 2 previo appuntamento telefonico (tel 0722/328431 - Cell. 3492644913).

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

Urbino, 30 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Marianna Giovannini