TRIBUNALE DI URBINO

Procedura esecutiva immobiliare n. 68/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Paride Sciamanna**, con studio in Urbino (PU) alla via Vittorio Veneto n. 18, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in oggetto, ai sensi degli artt. 569 e seguenti e 591-bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell' Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa in data 8 aprile 2025

COMUNICA

che il giorno **21 GENNAIO 2027 alle ore 16.00 per il LOTTO 1,** presso il proprio studio, **in Urbino, Via Vittorio Veneto n. 18**, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, delle seguenti consistenze immobiliari oggetto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino in data 11 agosto 2023 ai nn. 4816/3777, meglio descritte nella **relazione di stima** depositata in atti, redatta dal tecnico incaricato in data 7 settembre 2024 , consultabile sul sito **http://www.tribunaleurbino.it** **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di **appartamento sito a Isola del Piano (PU) Via Cavallotti n. 16,** della superficie commerciale di 115,40 mq facente parte di un fabbricato di antica costruzione comprendente tre unita' abitative, ubicato nel centro storico quasi a ridosso del Municipio.

L'appartamento, disposto al piano primo, è composto da cucina, salotto, due camere, un ripostiglio, un w.c. e accesso con rampa di scala esclusiva dal piano terra (raggiungibile dalla via pubblica attraverso area comune identificata al Catasto Terreni con il foglio 7, particella 348, mq 5 e perpetua servitu' di passaggio da esercitarsi esclusivamente a piedi, su un tratto di corte esclusiva identificata al Catasto Fabbricati al foglio 7 ,particella 35 sub. 3 graffato particella 347 a favore dell'unita' immobiliare in oggetto

L'appartamento e' individuato al **Catasto Fabbricati** come segue:

Foglio 7, particella 35, sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 230,08

Coerenze: altre unita' dello stesso edificio (foglio 7, particella 35 sub 3 graffato particella 347 e foglio 7 particella 35 sub. 1 graffato particella 346), salvo altri.

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

a) con riferimento alla vigente normativa **urbanistico-edilizia e catastale** risulta quanto segue:
   - autorizzazione edilizia n.10/90 rilasciata il 20/09/1990 prot. N. 2400
   - Denuncia Inizio Attivita' n. 37/03 presentata il 17/12/2003 prot. 4260
   - l'immobile non risulta catastalmente conforme ma è regolarizzabile come meglio indicato in perizia

   Si evidenzia che, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall' art. 46, comma 5 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma della Legge n. 47/1985
b) Certificazione APE N. 20240906-041021-33019 registrata in data 6/09/2024 (classe G)
c) il valore di mercato dell'intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di euro 60.662,00 mentre il valore di vendita giudiziaria della consistenza immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di euro 57.500,00

Prezzo base di offerta: euro 29.440,00 (ventinovemilaquattrocentoquaranta/00)
Offerta minima: euro 22.080,00 (ventiduemilaottanta/00)
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Le unità immobiliari in oggetto sono meglio descritte nella suddetta **perizia di stima**, consultabile sui siti www.tribunaleurbino.it e www.astalegale.net , **che deve essere consultata dall'offerente** e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'eventuale esistenza di pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti

MODALITA' 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 Dott. Paride Sciamanna sito in Urbino alla via V. Veneto n. 18, ***entro le ore 12.30 del giorno 20 gennaio 2027, previo appuntamento.***

All'esterno della busta dovrà essere indicato solo il nome del professionista delegato, la data della vendita, le generalita' di chi personalmente presenta la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente).

Nessun' altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta in bollo da euro 16,00, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale ex. artt. 571 e 579 cpc, **dovrà contenere**:

a) le complete generalità dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e 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 con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta sopra indicato;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **fermo quanto sotto precisato**, e l'eventuale volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c. p. c.;

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in corso di validità;

g) un **assegno circolare, non trasferibile**, intestato a **"Procedura Esecutiva n.68/2023 R.G.E."** per un **importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.**

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita o se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile.

Modalità telematica

L' offerta di acquisto dovrà essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:30 del giorno precedente la gara e dunque entro *le ore 12.30 del giorno 20 gennaio 2027,*** tramite le funzionalità del portale www.spazioaste.it.

L' offerta telematica dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale 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 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.

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l' offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l' offerta d' asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale 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.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono fare pervenire, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta (generata automaticamente dal sistema);
- **copia della contabile di pagamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente aperto presso BPER Banca S.p.a., filiale di Urbino, intestato a: Procedura Esecutiva n. 68/20203 R.G.E. - IBAN IT83Q0538768701000004472827**
- 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)
- 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 ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonchè 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 deve 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:

- 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 letto la relazione di stima, compresi gli allegati, di aver preso visione del presente avviso di vendita, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo generale della medesima;

- l'indicazione del referente della procedura;

- l'indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;

- la data e l'ora della vendita;

- ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito pst.giustizia.it);

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'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.

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

A garanzia dell'offerta dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile e, in ogni caso, almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita, affinché l'accredito della somma

possa essere visibile e accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del deposito delle domande sopra indicata.

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.

ASSISTENZA Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848/780013 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 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 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 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 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, purché munito delle credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale

www.spazioaste.it e ad effettuare l'accesso con le proprie credenziali. Lo stesso invito sarà trasmesso da Astalegale.net, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato dall'offerente.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista ai sensi del 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.

Ai sensi dell'art. 572 c. p. c. se l'offerta è pari o superiore al suindicato prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al suindicato prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerta deve essere accolta qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

Nel caso di unica offerta il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Nel caso in cui vi fossero più offerte il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con prezzo base pari a quello dell'offerta più alta depositata e con offerte in aumento minimi pari ad **euro 750,00 (settecentocinquanta/00) per il LOTTO 1**

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 degli aumenti minimi appena indicati). Il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

Giusta il disposto dell'art. 573 comma 3 c. p. c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, **dei modi e dei tempi di pagamento** nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il tutto fermo comunque quanto previsto dal comma 3 del citato art. 573 c. p.c. per il caso di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n.47 di cui agli artt. 17, comma 5 e 40 comma 6 e successive modificazioni e integrazioni,

potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc…) saranno fornite dal professionista delegato.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nell'eventuale minor termine previsto nell'offerta di acquisto; nel medesimo termine dovrà versare gli importi (che gli verranno indicati dal delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione) delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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 ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 120 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, comma 3, c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai fini della pubblicità, si procederà:

a) all'inserimento dell'avviso di cui all'art 570 c. p. c. unitamente alla copia della relazione di stima nell'apposita sezione del sito Internet www.tribunale.urbino.it oltre che sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da asta legale.net s.p.a. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) all'affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino.

d) all'inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

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

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

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati -1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;d) il numero o altro dato identificativo del lotto;e) la descrizione del bene;f) l'indicazione del referente della procedura;g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;i) l'importo versato a titolo di cauzione;l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;m) il codice IBAN del

conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta - 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n). 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica - 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenutaall'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia - 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento

dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Art. 16. Avviso di connessione - 1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o). 2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Art. 20. Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita - 1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

Art. 22. Vendita sincrona mista - 1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista - 1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmstore 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 d<<i 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;**
- **indirizzo pec – astalegale@pec.it.**

****

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

****

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.
Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche, Tel.: 0731- 605542; indirizzo mail: custodegiudiziariopu@ivgmarche.it.
Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Paride Sciamanna sito in Urbino alla via Vittorio Veneto n.18 (Tel. 0722-4281).

Urbino, lì 23.10.2026

Il delegato alla vendita
Dott. Paride Sciamanna