



TRIBUNALE DI URBINO AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n° 73/2018 R.G.E..

Il sottoscritto Dott. Fosco Bartolucci, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 15/09/2020 e provvedimenti del 21/02/2022 e 07/09/2023,

COMUNICA

che il giorno **25 Settembre 2024**, alle ore **10:00** in **Fermignano (Pu)**, presso il suo studio sito in P.le Papa Giovanni XXIII, 2 procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

che avrà luogo con la modalità "sincrona mista telematica" ex art. 22 D.M. 32/15 ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 11/10/2018 al n°. 5176 R.p.:

Lotto 1):

- **Fabbricato agricolo destinato a ricovero animali sito in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, piano T-1, identificazione catastale: foglio 29, particella 326, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 143 mq., rendita 288,03 Euro, coerenze: confina a nord con altra porzione dello stabile(altra proprietà), a Sud-Est e Sud-Ovest con altro terreno agricolo(altra proprietà), ad Est e ad Ovest con altri terreni agricoli (altra proprietà), l'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra; immobile costruito nel 1950.**

Lotto 2):

Unità immobiliare con accessori e terreni agricoli così contraddistinti:

- a) **Rustico sito in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, 8, superficie commerciale 160,12 mq., costituito da porzione di fabbricato cielo-terra ospitante un unità immobiliare adibita a residenza in pessimo stato di manutenzione, pericolante in alcune parti e con le falde dei tetti già collassati, posta al piano S1-T-1-2 con altezza interna di 2,50 mt., identificazione catastale: foglio 29, particella 324 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 177,14 Euro, coerenze: la porzione di fabbricato confina ad est con altra porzione di casolare (altra proprietà), a sud con porzione di strada (1/2 dello stesso proprietario e 1/2 di altra proprietà), ad ovest e a nord lambisce dei terreni agricoli inseriti nello stesso lotto di vendita e intestati allo stesso proprietario; immobile costruito nel 1900; comprensivo di piccolo accessorio di circa 10 mq il cui interno risulta grezzo utilizzato come ripostiglio o ricovero animali, superficie commerciale 1,50 mq., identificazione catastale: foglio 29, particella 325, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq., rendita 13,94 Euro, coerenze: l'annesso confina ed est con altro immobile simile ma di altra proprietà;**
- b) **Terreni uso agricolo sito in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, 8, della superficie commerciale di complessivi 19.111,00 mq., adiacenti e/o confinanti ai piccoli fabbricati residenziali di provenienza**

agricola di cui uno è rappresentato dall'unità immobiliare residenziale di cui alla lettera a), così composti:

- foglio 29, particella 312 (catasto terreni), qualità/classe QUERCETO, superficie 4101 mq, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 5,29 €;
- foglio 29, particella 294 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 1615 mq, reddito agrario 3,34 €, reddito dominicale 2,92 €;
- foglio 29, particella 295 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 6996 mq, reddito agrario 14,45 €, reddito dominicale 12,65 €;
- foglio 29, particella 298 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 785 mq, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 0,81 €;
- foglio 29, particella 299 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 466 mq, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,48 €;
- foglio 29, particella 307 (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESPUGLIO, superficie 1726 mq, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,18 €;
- foglio 29, particella 308 (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUGLIO, superficie 283 mq, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €;
- foglio 29, particella 376 (catasto terreni), qualità/classe QUERCETO, superficie 3139 mq, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 4,05 €;

coerenze: verso monte (nord) i terreni confinano con appezzamenti comunitari (Mapp.39 e 105, propr. Comune di Cantiano), a nord-est(verso monte) con terreni di proprietà privati (Mapp.313 e 297), a sud-ovest verso valle e a sud-est con strada vicinale.

c) Terreni uso agricolo siti in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, 8, della superficie commerciale di complessivi 13.436,00 mq., così composti:

- foglio 29, particella 302 (catasto terreni), qualità/classe SEMINAT. ARBOR., superficie 8788 mq., reddito agrario 20,42 €, reddito dominicale 18,15 €;
- foglio 29, particella 107 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 4352 mq, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 7,87 €;
- foglio 29, particella 41 (catasto terreni), qualità/classe PASC. CESPUGLIO, superficie 296 mq, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €;

coerenze: a nord verso monte confinano con la strada vicinale sterrata, verso valle (sud-ovest) confinano con altri terreni (Mapp. 303 altro proprietario),verso sud-est lambiscono il torrente Tenetra.

d) Terreni uso agricolo siti in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, 8, della superficie commerciale di complessivi 12.013,00 mq., così composti:

- foglio 29, particella 51 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 1933 mq, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 2,00 €;
- foglio 29, particella 58 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. ARBOR., superficie 8752 mq, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 18,08 €;
- foglio 29, particella 301 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO, superficie 1328 mq, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,89 €;

coerenze: a nord verso monte confinano con terreno agricolo (Mapp.49,50 e 300 altro proprietario), ad est con un terreno comunitario (Mapp.39, propr. Comune di Cantiano), verso sud (verso valle) e verso est con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.

- e) **Terreni uso agricolo siti in Cantiano (Pu), Via della Peschiera, 8, della superficie commerciale di complessivi 52.707,00 mq., così composti:**
- **foglio 29, particella 7 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 13117 mq, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 2,71 €;**
 - **foglio 29, particella 19 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO, superficie 39590 mq., reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 18,40 €,**
- coerenze: verso nord confinano con terreni comunitari (Mapp.6,22, proprietario Comune di Cantiano), verso est, sud ed ovest con altri appezzamenti di numerosi altri proprietari.**

La vendita avverrà ai prezzi base di:

- **Lotto 1): €. 4.000,00 (quattromila/00)** (valore di stima €. 19.363,92);
- **Lotto 2): €. 13.000,00 (tredicimila/00)** (valore di stima €. 55.008,20).

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA VENDITA

- I beni posti in vendita sono descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Matteo Maidani depositata in atti il 06/05/2020 (completa di foto, documentazione e planimetrie) consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.com>, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità;
- in particolare, relativamente ai terreni uso agricolo di cui al lotto 2), dalla relazione dell'esperto emerge che negli atti consultati in conservatoria non sono risultati atti di asservimento scritti e che ciò non significa che qualche appezzamento, per uso decennale, non sia oggetto di servitù di passaggio e che non esistano patti o scritture private non giunte ma non trascritte in conservatoria; in particolare lungo i terreni adiacenti al casolare (Mapp.329,376,294), nell'estratto di mappa è tracciata una mulattiera che testimonia un passaggio da quei terreni in quelli adiacenti a monte di proprietà oggi del Comune di Cantiano (Mapp.39), di proprietà di parente dell'esecutato (Mapp.374) e di altri (Mapp.126,115); la stessa strada (ora scomparsa dalla mappa) doveva iniziare a valle nella strada vicinale del Tenetra nell'attuale resume del Mapp.307 (di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione) dove è sistemata l'unica strada di accesso alle due porzioni del casolare, una delle quali di proprietà di parente dell'esecutato che gode e godrà quindi del diritto de facto di passaggio trattandosi quella come unico accesso per il proprio fabbricato.
Come da relazione dell'esperto, si da atto che gli immobili risultano allo stato non occupati.
- I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad 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 mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dell'esperto nominato;
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni

di vendita;

- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa la quota di compenso oltre accessori spettanti al delegato alla vendita e posto a suo carico; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il conseguente pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- Il passaggio di proprietà del bene sarà possibile solo dopo il versamento nei termini del saldo del prezzo e di tutti gli oneri di vendita e si avrà solo ed esclusivamente con l'emissione da parte del Giudice del Decreto di Trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELL'OFFERTA

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti ed alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. a cui ci si riporta integralmente e che deve essere obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente.

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), per partecipare alla vendita, dovranno far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,30 del giorno 24 Settembre 2024**, offerta di acquisto in bollo da €.16,00 per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN VIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul 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 casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale 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.

L'offerta deve contenere:

- *per le persone fisiche:* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- *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 o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di *offerta in nome e per conto di un minore* dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di partecipazione di 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.

Le offerte sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Le offerte devono 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: devono contenere poi espressa dichiarazione:

- di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati e di aver visionato l'Attestato di Prestazione Energetica (qualora depositato agli atti quale parte integrante dell'elaborato peritale dell'esperto nominato dal giudice);
- di aver preso visione del presente avviso di vendita e di averne compreso il contenuto;
- di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'offerta deve inoltre contenere:

- a) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼);
- f) la data e l'ora della vendita e l'indicazione del referente della procedura;
- g) l'indicazione del termine massimo - che in mancanza di indicazione non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione - e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- k) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Le offerte presentate in via telematica devono in ogni caso contenere quanto indicato dall'art. 12 del D.M. 32/2015 e devono essere presentate con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Gli offerenti, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- copia della contabile di versamento della cauzione e di € 16,00 per marca da bollo versate mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e nel presente avviso di vendita;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e succ. mod..

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

In nessun caso è possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che ha/hanno sottoscritto l'offerta.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% (per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia accreditato e visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste.

La copia della contabile di versamento della cauzione *maggiorata dell'importo per la marca da bollo* dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta; si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e non dovrà in nessun caso essere detratto dall'importo della cauzione – pena inammissibilità della cauzione prestata –; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo pari ad €. 16,00.

Il Bonifico bancario che dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati :

PROC.ESEC.IMMOBILIARE 73/2018 R.G.E. TRIBUNALE DI URBINO - CHERRY BANK SPA - Filiale di Lucrezia (Cartoceto) – IT22U0336568260000020001919.

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, <http://www.spazioaste.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è assolutamente consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita *con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato*.

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.

Per quanto concerne la vendita telematica si fa espresso rinvio agli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015 che devono essere considerati parte integrante del presente avviso ed il cui testo deve essere ben conosciuto dall'offerente.

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 previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque 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 messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed 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 riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto (tranne che per il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), redatte in bollo da €.16,00:

- devono essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, **entro le ore 12:30 del giorno 24 Settembre 2024;**
- devono essere depositate in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta;
- sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- devono essere depositate unitamente ad un assegno circolare *non trasferibile* intestato alla "Procedura Esecutiva n. 73/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10% (per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- devono essere depositate unitamente ad una fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- devono contenere le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della

partita IVA, e in particolare, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, mentre, in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, occorre la produzione (all'udienza) del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- devono 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;

- devono indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- devono indicare il prezzo offerto che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4;

- devono contenere l'indicazione del termine massimo - che in mancanza di indicazione non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione - e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- devono contenere l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

- devono contenere l'espressa dichiarazione:

- di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati e di aver visionato l'Attestato di Prestazione Energetica (qualora depositato agli atti quale parte integrante dell'elaborato peritale dell'esperto nominato dal giudice);

- di aver preso visione del presente avviso di vendita e di averne compreso il contenuto;

- di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

In caso di partecipazione di 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, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

In nessun caso è possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che ha/hanno sottoscritto l'offerta.

MODALITA' DI VENDITA

Il professionista delegato, **il giorno 25 Settembre 2024, ore 10,00** 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*.

Si rammenta che:

→ L'offerta è *irrevocabile* e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora costui non compaia il giorno fissato per la vendita;

→ ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili;

→ se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (1/4), è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non sia probabile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c.;

→ nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti; essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità *sincrona mista telematica* secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett.G del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno

tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica; le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica o presentandosi presso lo studio del delegato alla vendita (per coloro che hanno presentato la busta in modalità cartacea), tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori a:

- **Lotto 1): €. 250,00 (duecentocinquanta/00);**
- **Lotto 2): €. 500,00 (cinquecento/00),**

del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato; tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di *un minuto*.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di *un minuto* dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene; entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Professionista Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari che hanno presentato l'offerta con modalità telematica mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari; in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta depositata, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, di eventuali forme di garanzia del pagamento del prezzo (es.: fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed eventualmente egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

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.

L'offerta, in qualsiasi modo presentata, è *inefficace*:

- se perviene oltre il termine fissato;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto (offerta minima $\frac{1}{4}$) come sopra indicato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui proposto.

Se la vendita senza incanto non ha luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione e l'importo per le spese per il pagamento della quota di compenso oltre accessori spettanti al delegato alla vendita e posto a suo carico, degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel seguente modo:

- mediante bonifico bancario unico all'IBAN sopra menzionato, con causale: "*versamento saldo prezzo e spese trasferimento procedura esecutiva n. 73/2018 R.G.E.*",

STUDIO COMMERCIALE
DOTT. FOSCO BARTOLUCCI
P.le Papa Giovanni XXIII,2-61033-Fermignano (Pu)
Tel.: 0722/332353 – Fax 0722/334343
e-mail: fosbart@studiobartolucci.com

→ o mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Dott. Fosco Bartolucci di 2 (due) assegni circolari non-trasferibili, uno per il saldo del prezzo ed uno per le spese di trasferimento, entrambi intestati a “*procedura esecutiva n. 73/2018 R.G.E.*”.

In caso di inadempimento, anche parziale, l’aggiudicazione sarà revocata, l’aggiudicatario o l’assegnatario saranno considerati inadempienti e perderanno la somma versata a titolo di multa e potrà essergli addebitata l’eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell’art. 587 cp.c..

Qualora l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del d. lgs. 385/93 l’aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall’art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, nel termine indicato nell’offerta e comunque non superiore a 120 giorni decorrenti dall’aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell’Istituto 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 nella domanda di partecipazione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario e/o l’assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dall’Autorità Giudiziaria.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l’aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell’elaborato peritale, in ordine agli eventuali impianti dispensa sin d’ora, esplicitamente, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze nel caso in cui non sia stata già redatta dall’esperto nominato dal Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai fini della pubblicità si procederà alla pubblicazione dell’avviso sul portale del Ministero della giustizia in un’area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” con le modalità indicate nell’art. 161 quater disp. att. c.p.c. e con le conseguenze indicate nell’art. 631 bis c.p.c., alla pubblicazione sul mensile “**Newspaper Aste**” e mediante internet agli indirizzi www.tribunaleurbino.it e sul sito www.astalegale.net.

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia e sulla situazione urbanistica si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito www.tribunaleurbino.com.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Fermignano (Pu), P.le Papa Giovanni XXIII, 2.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista delegato Dott. Fosco Bartolucci con studio in Fermignano (Pu), P.le Papa Giovanni XXIII, 2, in orario d’ufficio (tel.: 0722/33.23.53 / fax: 0722/33.43.43 / e-mail: fobart@studiobartolucci.com).

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

Fermignano (Urbino), lì 31.05.2024

F.to Dott. Fosco Bartolucci

STUDIO COMMERCIALE
DOTT. FOSCO BARTOLUCCI
P.le Papa Giovanni XXIII,2-61033-Fermignano (Pu)
Tel.: 0722/332353 – Fax 0722/334343
e-mail: fosbart@studiobartolucci.com

DOTT. FOSCO BARTOLUCCI

