

## TRIBUNALE DI URBINO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2016 R.G.E.

#### BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Notaio Massimo Caccavale con studio in Fano, Via Roma n. 125/F e con studio **secondario a Fermignano, via G. Mazzini, n. 34**, (Tel 0722 332738 – Fax. 0722 335572 email: mcaccavale@notariato.it – Pec: massimo.caccavale@postacertificata.notariato.it - C.F. CCC MSM 73T17 F839S), delegato alle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 e ss e 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino del 13 novembre 2018

#### AVVISA CHE

il giorno **14 (quattordici) novembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 10.30 (dieci e trenta minuti)** presso il suindicato studio in Fermignano (PU) Via Mazzini n. 34, si 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 20 gennaio 2016 ai nn.427/366, meglio descritte nelle relazioni di stima depositate in atti, redatte dal tecnico incaricato in data 19 gennaio 2017 e 1 ottobre 2018, consultabili sul sito <http://www.tribunaleurbino.it> **che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio.**

#### LOTTO 1

**A) Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare sita in Cagli (PU), Via Flaminia Sud snc frazione San Geronzio**, composta da:

**deposito artigianale** della superficie commerciale di 272,31 mq destinato principalmente a magazzini, ripostigli e ufficio, distribuito su due piani con sagoma diversa e composto da magazzini, ripostiglio, ufficio e bagno al piano terra e tre locali magazzini e lastrico solare al piano primo

- individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cagli come segue:

**Foglio 174 p.lla 70, sub. 3**, cat. D/1, rendita € 1.584,00

(derivante da Foglio 174 mapp.70 intero che a sua volta derivava dai mappali 67-69-70-71-72-145)

- e attualmente confinante con: Fiume Burano, particelle 69-72-70 sub.1 e 2 (stessa proprietà), particelle 139-140 (Enel Green Power S.p.A.), particella 281 (Relitto Strada senza proprietari), particella 238 (Società anonima Lanificio in Cagli), salvo i più precisi confini come in fatto.

**B) Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare sita in Cagli (PU), Via Flaminia Sud** composta da terreni in fascia di rispetto della complessiva superficie di 2.078 mq e precisamente:

1) **terreno della superficie commerciale di 704,00 mq**, individuato al **Catasto Terreni del Comune di Cagli** come segue:

**Foglio 174, p.lla 68**, qualità Pascolo, classe 2, are 02 48, r.a € 0,03, r.d. € 0,04

- attualmente confinante con: particelle 69 (stessa proprietà), 139 (proprietà Enel Green Power S.p.A), 280 (relitto strada) e fiume Burano, salvo i più precisi confini come in fatto.

**Foglio 174, p.lla 69**, qualità Semin Arbor, classe 4, are 04 56, r.a € 1,30, r.d. € 1,30

- attualmente confinante con: particelle 70 (stessa proprietà), 139 (proprietà Enel Green Power S.p.A), 68 (stessa proprietà) e fiume Burano, salvo i più precisi confini come in fatto.

**2) terreno della superficie commerciale di 1.374,00 mq**, individuato al **Catasto Terreni del Comune di Cagli** come segue:

**Foglio 174, p.lla 72**, qualità pascolo, classe 1, are 13 74, r.a € 0,21, r.d. € 0,35

- attualmente confinante con: particelle 70 (stessa proprietà), particelle 236-237-242 (proprietà demanio pubblico dello Stato), particelle 222-223-221 (Via Flaminia s.s.3) e fiume Burano, salvo i più precisi confini come in fatto.

Il tutto come meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nelle predette relazioni di stima dalle quali risulta altresì quanto segue:

**relazione di stima del 1 ottobre 2018 relativa al deposito di cui al punto A):**

**a)** con riguardo alla vigente normativa **urbanistico – edilizia - catastale**:

- la costruzione iniziale dovrebbe risalire agli anni 1940. Successivamente sono stati effettuati degli interventi di ristrutturazione per i quali non risultano essere state presentate le relative pratiche edilizie.

L'immobile pertanto non risulta conforme ma è regolarizzabile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del DM 26/9/97, con i costi e le modalità indicate nella perizia di stima cui pertanto si rinvia.

**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.**

- il fabbricato insiste su terreno soggetto ai seguenti vincoli: Legge n.64/1974, costruzioni in zona sismica; Legge regionale n. 13/1990, Norme edilizie territorio agricolo; P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) Delib. C.R. n. 116/2004: zona in esondazione cod. E-05-0029rischio: R1; Ambito Tutela Integrale, art. 26 del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.; R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 - Vincolo Idrogeologico; D.Lgs. 42/2004 -Tutela Paesaggistica;

**b)** il ripostiglio, l'ufficio ed il bagno sono perfettamente rifiniti con pavimenti e infissi in legno e i muri portanti in pietra sono stati lasciati a vista sia all'interno che all'esterno; il piano primo consiste in due costruzioni staccate tra loro da un lastrico e marciapiedi ed il tetto inclinato di porzione dei magazzini del piano terra: una costruzione è ancora grezza e priva di rifiniture interne mentre l'altra è collegata al piano terra con scala a chiocciola di ferro interna ed è allo stato finito;

**c)** l'immobile risulta libero;

**d)** classe energetica G (Certificazione APE N. 2018-24172 registrata in data 04/09/2018);

**e)** il valore commerciale della con05z 6 x c p sistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **come da aggiornamento del perito in data 26 giugno 2023**, è di euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

**relazione di stima del 19 gennaio 2017 relativa ai terreni di cui al punto B):**

**a)** con riguardo alla vigente normativa **urbanistico – edilizia**:

- destinazione terreni: zona agricola E;

- trattasi di area inedificabile che ricade lungo la fascia di rispetto di tutela paesaggistica e vincolo idrogeologico considerata la vicinanza con il fiume Burano;

b) i terreni oggetto di stima sono delle pertinenze del fabbricato distinto al Catasto al foglio 174 mappale 70. Il terreno distinto al Catasto al foglio 174 mappale 72 è libero da ogni cosa mentre sui mappali 68 e 69 insiste una strada secondaria asfaltata che termina sull'area di pertinenza dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati con il foglio 174 mappale 70;

c) i terreni in oggetto risultano liberi;

d) il valore commerciale della consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00), **come da aggiornamento del perito del 26 giugno 2023.**

\*\*\*

La ripetuta consistenza immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**Prezzo a base d'asta: euro 25.000,00 (venticinquemila/00).**

**Offerta minima**, non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c.p.c. come meglio precisato in seguito: **euro: 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

##### **Modalità cartacea**

L'offerta di acquisto, **con indicazione contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta**, dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato dott. Massimo Caccavale, in **Fermignano (PU), via Giuseppe Mazzini n. 34**, entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 13 (tredici) novembre 2024 (duemilaventiquattro)**, in **busta chiusa, all'esterno della quale saranno indicati** ai sensi di legge esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona differente dall'offerente; il nome del notaio delegato per le operazioni di vendita; la data fissata per la vendita.

**Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere posta sulla busta.**

**L'offerta fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà contenere:**

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e/o della partita iva; e ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino, con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Urbino, recapito telefonico;

b) stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile se, ai sensi della vigente disciplina, l'offerente è in regime di comunione legale dei beni con altro soggetto occorre indicare anche i dati di cui alla lettera a) di quest'ultimo.

c) In caso di offerta presentata:

c1) da procuratore, l'offerta deve essere sottoscritta dal procuratore, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita procura in forma notarile che legittima il procuratore;

c2) da persona con limitata capacità di agire (minore emancipato, inabilitato, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "assistente") l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal curatore o dall'amministratore di sostegno, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale (genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c4) in nome e per conto di società dovrà essere prodotto recente certificato in bollo rilasciato dalla competente C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona che sottoscrive l'offerta; laddove questi è legittimato in base a decisione di un organo dell'ente, occorre produrre altresì idonea documentazione dalla quale risulti tale decisione.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, fermo quanto previsto dall'art. 583 c. p. c.

L'offerta deve indicare:

- i dati identificativi della consistenza immobiliare per la quale si intende partecipare;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore di oltre un quarto del suindicato prezzo stabilito a base d'asta (offerta minima) fermo quanto in seguito precisato; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di eventuale aggiudicazione, **fermo quanto sotto precisato nelle "Condizioni di Vendita"**; 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.

La ripetuta offerta deve contenere l'espressa dichiarazione "di essere edotto, per averne preso visione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima redatta dall'esperto."

L'offerta deve essere depositata come sopra, unitamente:

- a) a fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e di eventuali rappresentanti); e
- b) ad assegno circolare non trasferibile all'ordine di "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 16/2016 R.G.E.**" per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, pure inseriti nella busta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il suindicato termine; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c. l'offerta è irrevocabile.

### **Modalità telematica**

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 13 (tredici) novembre 2024 (duemilaventiquattro)**, tramite le funzionalità del portale [www.spazioaste.it](http://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](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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 la Banca Bcc del Metauro Soc. Coop., filiale di Fermignano, intestato a: Procedura Esecutiva n. 16/2016 R.G.E. – IBAN IT42U087006828000000033109**
- 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, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

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

- in caso di offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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 a: **euro 500,00 (cinquecento/00)**

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**

Le consistenze immobiliari in oggetto vengono vendute **nello stato di fatto e diritto in cui esse si trovano** con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive, eventuali diritti ed oneri condominiali.

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

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venuta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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. Resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali pratiche urbanistiche suggerite dal perito e di cui sopra. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

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.

**Le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

\*\*\*\*\*

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

**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.**

### **Pubblicità**

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](http://www.tribunale.urbino.it) oltre che sul sito internet

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 (quarantacinque) 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 (quarantacinque) 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 pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia** - 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

**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 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.

**Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista - 1.** Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

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

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (tel. 0722. 332738, fax 0722. 335572 – e mail: [mcaccavale@notariato.it](mailto:mcaccavale@notariato.it)) e dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

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](mailto:custodegiudiziariopu@ivgmarche.it).

Fermignano, lì 30 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Massimo Caccavale