

**STUDIO LEGALE BLASI**  
**AVV. GUGLIELMO BLASI**  
**61043 CAGLI (PU)**  
**Via De Gasperi, 6 – Tel. – Fax 0721.782687**  
**pec: avv.guglielmoblasi@pec.it**  
**e-mail: guglielmo@studiolegaleavvocatiblasi.it**

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 103/2023 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto avv. Guglielmo Blasi, nato a Urbino il 22/01/1993, C.F. BLSGLL93A22L500X, con studio in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6 (PEC: avv.guglielmoblasi@pec.it), iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita ex art. 179 ter disp., att. c.p.c. presso il Tribunale di Urbino, nominato Delegato alla Vendita con ordinanza del 10/09/2024, del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Paolo Grippa, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**premess**

- che lo scrivente professionista era già stato nominato custode immobiliare del presente compendio immobiliare con ordinanza del 25/03/2024;
- che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la società Astalegale.net;
- che, altresì, il 28/01/2025, alle ore 10:30, si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte sia cartacee, sia telematiche, verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato,

tutto ciò premesso, il delegato alla vendita

**AVVISA**

che il giorno **28 gennaio 2025, ore 11:00**

in Cagli (PU), presso il suo studio in via A. De Gasperi n. 6, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla VENDITA SENZA INCANTO con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" come di seguito descritto e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, dei seguenti immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

**LOTTO N. 1:** appartamento a VALLEFOGLIA VIA BEATO SANTE 8, frazione MONTEFABBRI, della superficie commerciale di 144,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'Immobile oggetto di valutazione è un fabbricato in linea cielo terra, inserito nel centro storico del borgo di Montefabbri. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, ha una struttura portante in muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in legno e pianelle di laterizio, solaio di copertura a doppia pendenza, sempre in legno, manto in coppi di laterizio. Esternamente la finitura è in parte intonacata al rustico, non tinteggiata ed in parte in mattoni vecchi faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 42, piano: PT - S1 - 1. Coerenze: Confina con altri beni simili non oggetto di pignoramento, appartenenti a terzi, in particolare confina con gli immobili, tutti distinti al Foglio 13 di Vallefoglia, sezione Colbordolo, part. 124, part. 125 sub. 1-2, part. 129 sub. 3-4-6-7, part. 130 sub. 2, part. 131 sub. 1-3, part 132 sub. 1, nonché con la via pubblica Beato Sante.

foglio 13 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 82. Si precisa che l'ente urbano oggetto di pignoramento, foglio 13, mapp. 130, è il terreno su cui insiste il fabbricato foglio 13, mapp. 130, sub. 1

**Prezzo base: € 67.500,00**

**Prezzo minimo: € 50.625,00**

**Rilancio: € 1.000,00**

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luca Merli del 26/07/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa riferimento per tutto quanto ciò che riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di laterizio, solai di piano travi di legno, morali e pianelle, dotato di una buona regolarità sia in pianta che in altezza, esternamente la finitura delle pareti è in parte intonacata rustica e non tinteggiata, in parte a mattoni vecchi faccia-vista, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi di laterizio. Al piano terra sono presenti tre locali, attraverso una scala interna ad una rampa, che attualmente risulta demolita, si accede al piano primo dove sono presenti due locali. Non direttamente collegato al piano terra, ma con accesso autonomo dalla via pubblica sono presenti al primo piano sottostrada ulteriori tre locali ed una piccola grotta, che insiste sotto la via pubblica. Non è possibile allo stato attuale definire le destinazioni, in quanto il fabbricato nel 2007/2008 è stato oggetto di lavori edilizi con regolare pratica edilizia P.E. n. 168/07, tali lavori sono stati eseguiti solo parzialmente ed in piccola percentuale rispetto al progetto. Le finestre del fabbricato, ove presenti, sono in legno, con vetro singolo, con persiane in legno, ove presenti. Il portone d'ingresso è in legno di vecchia fattura. Il piano terra e sottostrada sono privi di pavimenti, al piano terra il calpestio è su soletta di cls, al piano sottostrada direttamente su terreno.

Non sono presenti bagni, l'impianto di riscaldamento è assente, presenti porzioni di impianto elettrico, ma di vecchia concezione e non a norma. Non si è potuto verificare, visto la mole imponente di mobilia e suppellettili presenti all'interno, se il fabbricato sia allacciato alle utenze elettriche, idriche e di fognatura. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione, sia interne che esterne. Per ripristinare le condizioni minime di abitabilità serviranno importanti lavori di straordinaria manutenzione/risanamento conservativo, anche strutturali. Per quanto riguarda i giudizi di conformità edilizia e catastale, si rimanda all'elaborato peritale (pagg. 5 e 6).

L'immobile, al momento del sopralluogo, non risulta occupato dal debitore, né da inquilini.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**LOTTO N. 2:** terreno residenziale a VALLEFOGLIA VIA DELLE MURA SNC, frazione LOC. MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricato distinto al Foglio 13, mapp. 127, catastalmente è un un fabbricato residenziale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta. Rimane sul posto solo il terreno sul quale insisteva il fabbricato. Come visibile dalle fotografie inserite in perizia, il bene oggetto di pignoramento è ormai un piccolo lotto fabbricabile, recintato sui quattro lati con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che da direttamente su via delle Mura.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 127 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFABBRI n. 50, piano: PT - 1 - 2,

Coerenze: Confina con la particella n. 126, del foglio 13 di Colbordolo e sugli altri tre lati con le vie pubbliche. Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

**Prezzo base: € 7.200,00**

**Prezzo minimo: € 5.400,00**

**Rilancio: € 500,00**

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luca Merli del 26/07/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa riferimento per tutto quanto ciò che riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2024, l'immobile è risultato libero. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricato distinto al Foglio 13, mapp. 127, catastalmente è un fabbricato residenziale, in realtà il fabbricato è stato completamente demolito in epoca sconosciuta. Rimane sul posto solo il terreno sul quale insisteva il fabbricato.

Come visibile dalle fotografie inserite in perizia, il bene oggetto di pignoramento è ormai un piccolo lotto fabbricabile, recintato sui quattro lati con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un cancello in ferro che al momento del sopralluogo era chiuso con lucchetto. Si precisa che la porzione di terreno recintata comprende sia la particella 127, oggetto di pignoramento, che la particella 126 non oggetto di pignoramento. Non sono presenti contratti di locazione sul bene.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**LOTTO N. 3:** terreno edificabile-verde privato/pubblico a VALLEFOGLIA ANGOLO VIA PASSERI-VIA DELLE MURA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Montefabbri, tra Via Passeri e Via delle Mura, trattasi di un terreno della superficie catastale di 430,00 mq, la destinazione da P.R.G. è in parte edificabile per nuove costruzioni, in parte verde privato vincolato ed in parte verde pubblico, il lotto recintato perimetralmente con rete metallica e paletti in ferro verniciati, accessibile attraverso un piccolo cancello in ferro che da direttamente sulla via pubblica Il terreno è in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza, si presenta ben curato con erba tagliata, sono presenti alcuni alberi all'interno tra cui degli ulivi. Identificazione catastale: foglio 13 particella 135 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe GELSETO 2, superficie 430, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,44 €.

CoerENZE: Confina con Via delle Mura, Via Passeri, stradino pubblico e la particella 133 del foglio 13 di Colbordolo.

Il terreno presenta una forma poligono irregolare, un'orografia leggera pendenza-pianeggiante

**Prezzo base: € 18.000,00**

**Prezzo minimo: € 13.500,00**

**Rilancio: € 500,00**

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luca Merli del 26/07/2024, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa riferimento per tutto quanto ciò che riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.07.2024, l'immobile è risultato libero e accessibile attraverso un cancello in ferro che al momento del sopralluogo era chiuso con lucchetto.

Non sono presenti contratti di locazione sul bene, come attestato dalla Agenzia delle Entrate.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**LOTTO N. 4:** terreno agricolo a VALLEFOGLIA, frazione MONTEFABBRI per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreni agricoli formati da quattro particelle divisi in tre distinti appezzamenti non confinanti tra loro, di forma irregolare posto a varie pendenze, tutti coperti da boscaglia e rovi, apparentemente abbandonati da tempo, per un totale di 6.872,00 mq. (superficie catastale). Si trovano a circa 1,00 Km. dall'abitato di Montefabbri, a cui si accede dalla S.P. 73, attraverso una strada presumibilmente vicinale in terra battuta, indicata nella mappa castale.

Il terreno per quanto visibile non è delimitato, i confini non sono stati controllati (non essendo oggetto di specifico incarico). Vista la fitta boscaglia non è stato possibile addentrarsi all'interno delle particelle, le fotografie presenti nella perizia sono state scattate dal ciglio della strada vicinale.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor 3, superficie 1472, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 5,70 €.

Coerenze: Confina con le part. 80-100, del foglio 13, appartenenti a terzi e la strada vicinale su due lati. La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

foglio 13 particella 83 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 3, superficie 2119, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 8,21 €.

Coerenze: Confina con le part. 81-82-84-100-287, del foglio 13, appartenenti a terzi.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

foglio 13 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Semin. Arbor. 4, superficie 2841, reddito agrario 5,87 €, reddito dominicale 9,54 €.

Coerenze: Confina con le part. 84-87-88-104-287, del foglio 13, appartenenti a terzi, e la part.

86 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

foglio 13 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana Colbordolo, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 440, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €.

Coerenze: Confina con le part. 87-88-104, del foglio 13, appartenenti a terzi, la part. 85 sempre del foglio 13, altro bene oggetto di pignoramento e da un lato con la strada vicinale.

La superficie fa riferimento a quella catastale ed è espressa in mq.

**Prezzo base: € 8.000,00**

**Prezzo minimo: € 6.000,00**

**Rilancio: € 500,00**

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

– la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), 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 e/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, le 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 del bene;

- in caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni);

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo.

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.

– L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo studio dello scrivente professionista in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6 (tel. 0721/782687), entro le ore 12:00 del 27/01/2025 (tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 15:00 alle 19:00).

Chiunque può presentare un’offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L’offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

L’offerta deve essere depositata 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 dello scrivente 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 stessa.

**L’offerta dovrà contenere:**

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (anche mediante fac-simile reperibile sul sito [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it) nella sezione “vendite bene immobili-come partecipare”) con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all’art. 179 cc). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l’offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto;
- per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l’aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- l’offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Urbino, ai sensi dell’art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- non sarà possibile intestare l’immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l’offerta che dovrà essere presente personalmente all’apertura delle buste;
- l’offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell’art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l’Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando l’originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita;
- la dichiarazione che l’offerta è irrevocabile;
- l’indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di giorni 120);
- le coordinate IBAN complete con indicazione in chiaro della Banca, della filiale, nonché dell’intestatario del conto che dovrà essere lo stesso che presenta l’offerta al fine dell’eventuale rimborso della cauzione e della restituzione del fondo spese eccedente in caso di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di tutti gli allegati, dell'attestato di prestazione energetica (qualora sia depositato agli atti) e del presente avviso di vendita;
- 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 ciascuno offerente.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva R.G.E. 19/2022 – Tribunale di Urbino" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **CON MODALITÀ TELEMATICA collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it><sup>1</sup>**

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

L'offerta di acquisto telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dal presentatore **entro le ore 12:00 del 27/01/2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

##### **IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE, PER CIASCUNA GARA, L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO.**

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta, che deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM 32/2015, dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "**Invia Offerta**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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.

Sul portale è disponibile il "**Manuale Utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La domanda dovrà contenere i seguenti dati e documenti: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc), allegando documento di identità valido e codice fiscale valido. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale

---

<sup>1</sup> **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo "garaimmobiliare@astalegale.net" oppure contattare il call-center al n. 848780013 dalle ore 09:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda.

Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.

Per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "*versamento cauzione*" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: BPER BANCA S.P.A. – Filiale di Piobbico (PU), cod. IBAN: IT28Y053876853000004266439, causale: "ASTA" (senza ulteriori specificazioni dei dati identificativi della procedura).

Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è 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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; b) se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- c) se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- d) indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32/2015;
- f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore

che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenete l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### **APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'apertura delle buste cartacee, come specificato in premessa e al solo fine dello smistamento delle stesse, alla relativa procedura avverrà il 28/01/2024 alle ore 10:30.

La verifica della correttezza delle offerte sia cartacee che telematiche avverrà il giorno del **28/01/2025 a partire dalle ore 11:00**, presso lo studio dell'avv. Guglielmo Blasi, in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparando personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita.

Le offerte saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo pec indicato all'atto di presentazione dell'offerta, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste/plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*".

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, 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, il gestore delle vendite telematiche 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.

Il professionista delegato procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica.

In caso di unica offerta per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula. La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "*SINCRONA MISTA TELEMATICA*", secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett. F del D.M. 23.2.2015 n.32, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. 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.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o "off line" per gli offerenti telematici. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc, l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile andrà definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data NON successiva alla vendita.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, entro cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Il delegato alle Vendite provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica, pari o superiore al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità su descritte.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e, in subordine, l'offerta cui è allegata la cauzione di maggior entità. **L'offerta è inefficace:**
  - se perviene oltre il termine stabilito;
  - se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
  - se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata. Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

#### **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva R.G.E. 103/2023 – Tribunale di Urbino" o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: BPER Banca S.p.A. – Filiale di Piobbico (PU), cod. IBAN: IT28Y0538768530000004266439.

L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario di primo grado con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; entro il termine per il saldo prezzo, le somme dovranno essere direttamente bonificate dall'Istituto erogante sul conto corrente della procedura.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc.

Nel medesimo termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a fornire al delegato alle vendite o al suo ausiliario il modulo contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (Modulo adeguata verifica); in difetto, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato (calcolati ex DM 227/15). In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario le somme indicate dal delegato, fornendo al delegato la contabile di bonifico, e dovrà versare le residue somme, così come in dicte dal delegato, sul conto intestato alla procedura.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino; alla pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", all'inserimento dell'avviso nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net, pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net e alla pubblicazione sull'apposita sezione del sito internet [ww.tribunale.urbino.giustizia.it](http://ww.tribunale.urbino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) dell'avviso e della relazione di stima che, meglio e più dettagliatamente, descrive e illustra lo stato dell'immobile oggetto di vendita, e alla affissione nei pressi degli immobili oggetto di vendita del cartello "vendesì".

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia, con l'elenco delle eventuali discordanze sulla effettiva esecuzione dei lavori concessi e sulla situazione strumento urbanistico e per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pasì a qualsiasi titolo gravanti sui beni, si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di autorizzazione della vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita.

Per concordare appuntamento per la visita all'immobile fare riferimento al custode Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Urbino.

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

Cagli 21/10/2024

Il Delegato alle vendite  
avv. Guglielmo Blasi