

# TRIBUNALE DI URBINO

*Ufficio esecuzioni immobiliari*

Procedura esecutiva immobiliare n. 7-2021 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Monia Montoni, con studio in Fossombrone in via Fermi n. 75 nominata delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino, Dott.ssa Vera Colella emessa in data 06.12.2022 e prorogato con provvedimento del dott. Francesco Paolo Grippa del 02.10.2024, 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.

### AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 9.30**

in Fossombrone (PU), presso il suo studio in via Fermi n. 75, 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 trascritto a Urbino il 08.02.2021 al Reg. Part. n. 513:

#### **LOTTO n. 1 - Prezzo base d'asta €uro 232.000,00**

**agriturismo** sito a Urbino - Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di 310,25 mq censito al catasto fabbricati di detto Comune foglio 156 particella 107, categoria D/10, rendita 1.798,00 Euro e al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 156 particella 100, qualità/classe Pascolo 2, superficie 1125, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,25 €. Trattasi di un fabbricato ex rurale in zona agricola, nel 2005 è stato oggetto di ristrutturazione totale al fine di realizzare un agriturismo con tre unità abitative distinte, oltre ad un ampio salone soppalcato, con annessa cucina, da adibire a sala degustazione prodotti aziendali. Il fabbricato si sviluppa su due piani. Il piano terra su cui è presente un appartamento costituito da pranzo soggiorno, due camere, bagno per disabili ed una grotta naturale scavata nel tufo, oltre ad un vano adibito a ripostiglio. Il piano primo è suddiviso in altri due appartamenti, uno composto da pranzo-soggiorno, due camere e bagno, l'altro dalla zona giorno, una camera ed il bagno. Adiacente è presente il vano adibito a degustazione. A pochi metri dal fabbricato è stato recentemente edificato un vano tecnico in cemento armato interrato dove si trovano i locali caldaia e deposito legna.

Coerenze: stessa proprietà

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 10.15**

in Fossombrone (PU), presso il suo studio in via Fermi n. 75, 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 trascritto a Urbino il 08.02.2021 al Reg. Part. n. 513:

#### **LOTTO n. 2 - Prezzo base d'asta €uro 251.900,00**

**A. Stalla, fienile, deposito attrezzi, silos** siti a Urbino Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 156 particella 101 sub. 1, categoria D/10,

rendita 1.508,00 Euro. Trattasi di annessi agricoli ubicati a Urbino e limitrofi ai beni di cui il Lotto1, costituiti da una stalla di circa 300 mq con struttura in acciaio e copertura in pannelli in fibrocemento, con adiacente il fienile di mq 260 in struttura in cemento armato prefabbricata, un ricovero attrezzi di mq 130 circa con struttura in cemento armato tamponata e con copertura in legno, e n. 7 silos necessari all'attività dell'azienda.

**B. terreno agricolo** sito a Urbino Ca' L'Ajola, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di 210.797,00 mq, censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 156 particella 10, porzione AA, qualità/classe Prato 2, superficie 1714, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,43 €; foglio 156 particella 15, qualità/classe Seminativo 5, superficie 8578, reddito agrario 13,29 €, reddito dominicale 11,08 €; foglio 156 particella 16, porzione AA, qualità/classe Bosco misto 1, superficie 802, reddito agrario 0,21 €; foglio 156 particella 10, porzione AB, qualità/classe Prato, superficie 2245, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,74 €; foglio 156 particella 11, qualità/classe Seminativo 3, superficie 8055, reddito agrario 14,56 €, reddito dominicale 14,56 €; foglio 156 particella 12, qualità/classe Seminativo 3, superficie 7972, reddito agrario 24,70 €, reddito dominicale 22,64 €; foglio 156 particella 13, porzione AA, qualità/classe Seminativo 4, superficie 886, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 1,60 €; foglio 156 particella 13, porzione AB, qualità/classe Bosco misto 1, superficie 9019, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 9,32 €; foglio 156 particella 14, qualità/classe Seminativo 4, superficie 9113, reddito agrario 16,47 €, reddito dominicale 16,47 €; foglio 156 particella 16, porzione AB, qualità/classe Pascolo arb. 1, superficie 4998, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 3,87 €; foglio 156 particella 17, qualità/classe Seminativo 4, superficie 1650, reddito agrario 2,98 €, reddito dominicale 2,98 €; foglio 156 particella 18, porzione AA, qualità/classe seminativo 5, superficie 1419, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,83 €; foglio 156 particella 18, porzione AB, qualità/classe Prato 2, superficie 507, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,42 €; foglio 156 particella 18, porzione AC, qualità/classe Bosco misto, superficie 1622, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,68 €; foglio 156 particella 21, qualità/classe seminativo 4, superficie 9427, reddito agrario 17,04 €, reddito dominicale 17,04 €; foglio 156 particella 22, qualità/classe semin arb 7, superficie 8871, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 14,36 €; foglio 156 particella 73, porzione AA, qualità/classe prato 2, superficie 702, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,58 €; foglio 156 particella 73, porzione AB, qualità/classe pascolo arb 1, superficie 176858, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 13,68 €; foglio 156 particella 74, qualità/classe seminativo 3, superficie 7240, reddito agrario 22,43 €, reddito dominicale 20,57 €; foglio 156 particella 75, porzione AA, qualità/classe pascolo 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,62 €; foglio 156 particella 75, porzione AB, qualità/classe seminativo 5, superficie 92, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,12 €; foglio 156 particella 93, porzione AA, qualità/classe prato 2, superficie 1902, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,57 €; foglio 156 particella 93, porzione AB, qualità/classe pscolo arb 1, superficie 29125, reddito agrario 9,03 €, reddito dominicale 22,56 €; foglio 156 particella 94, porzione AA, qualità/classe seminativo 4, superficie 18172, reddito agrario 62,85 €, reddito dominicale 32,85 €; foglio 156 particella 94, porzione AB, qualità/classe pascolo arb 1, superficie 858, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,66 €; foglio 156 particella 96, qualità/classe seminativo 4, superficie 5487, reddito agrario 9,92 €, reddito dominicale 9,92 €; foglio 156 particella 98, qualità/classe seminativo 5, superficie 27175, reddito agrario 42,10 €, reddito dominicale 35,09 €; foglio 156 particella 102, porzione AA, qualità/classe seminativo 5, superficie 400, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,52 €; foglio 156 particella 102, porzione AB, qualità/classe prato 2, superficie 296, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,24 €; foglio 156 particella 104, qualità/classe semin arb 4, superficie 25714, reddito agrario 66,40 €, reddito dominicale 73,04 €.

Trattasi di terreni agricoli ubicati a Urbino di superficie Ha 21.07.97 (mq 210.797), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare, al centro del quale si trovano i beni di cui il Lotto 1 e gli annessi agricoli sopra descritti. I terreni hanno orografia collinare, destinati a seminativo, a pascolo ed a bosco. E' inoltre presente una tartufaia ed un noceto insistenti prevalentemente sulle particelle 14 e 15.

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 11.00**

in Fossombrone (PU), presso il suo studio in via Fermi n. 75, 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 trascritto a Urbino il 08.02.2021 al Reg. Part. n. 513:

### **LOTTO n. 3 - Prezzo base d'asta €uro 63.000,00**

**terreno agricolo** sito a Urbino, frazione Località Maciolla, della superficie commerciale di 68.794,00 mq, censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 161 particella 42, qualità/classe pascolo arb 2, superficie 2341, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,21 €; foglio 161 particella 43, qualità/classe seminativo, superficie 8480, reddito agrario 15,33 €, reddito dominicale 15,33 €; foglio 161 particella 55, qualità/classe seminativo 4, superficie 10010, reddito agrario 18,09 €, reddito dominicale 18,09 €; foglio 161 particella 70, porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 800, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 2,27 €; foglio 161 particella 70, qualità/classe pascolo arb, superficie 2298, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,19 €; foglio 161 particella 10, qualità/classe seminativo 5, superficie 36003, reddito agrario 55,78 €, reddito dominicale 46,48 €; foglio 161 particella 19, qualità/classe seminativo 3, superficie 8760, reddito agrario 27,14 €, reddito dominicale 24,88 €; foglio 161 particella 42, porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 102, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,29 €.

Trattasi di terreni agricoli ubicati a Urbino di superficie Ha 06.87.94 (mq 68.794), tutti contigui, e di forma piuttosto regolare. I terreni hanno orografia collinare, in parte sono destinati a seminativo, in parte a pascolo arborato.

#### Difformità e vincoli:

Con riferimento all'agibilità ed alla conformità/difformità edilizie, catastali e urbanistiche, si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

Dalla perizia risulta che su foglio 156 particella 104 di cui al Lotto n. 2 insiste la strada di accesso, non solo ai beni di cui al corpo A dello stesso Lotto, ma anche al fabbricato di cui il Lotto 1; mentre sul foglio 156 particella 94 è presente il bombolone per il gpl a servizio sempre del fabbricato del Lotto 1, costituendo di fatto delle servitù.

Gli immobili sono privi di Attestato di Prestazione Energetica.

Si segnala altresì la presenza dei seguenti vincoli:

- costituzione di vincolo di indivisibilità derivante da atto pubblico del 23.01.2003 trascritto il 01/02/2003 al n. 596 Reg.Part. gravante sui seguenti beni Foglio 156, Particella 101 Particella 10 Particella 100 Particella 102 Particella 104 Particella 11 Particella 12 Particella 13 Particella 14 Particella 15 Particella 16 Particella 17 Particella 18 Particella 21 Particella 22 Particella 65 Particella 73 Particella 74 Particella 75 Particella 93 Particella 94 Particella 96 Particella 98, Foglio 161 Particella 10 Particella 19 Particella 42 Particella 43 Particella 55 Particella 70
- costituzione di vincolo derivante da scrittura privata autenticata del 12.12.1998 trascritto il 05.01.1999 al n. 9 Reg. Part. gravante sui seguenti beni foglio 156, Particelle 10-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-47 (ora particella 102) -73-74-75-90 (ora particella 104) -93-94-96-98

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta altresì che Alcuni terreni sono soggetti a prescrizioni e limitazioni riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici a terra e per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili stabilite con deliberazione amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 13 del 30/09/2010 (pubblicata ne BUR Marche n. 90 del 14/10/2010), deliberazione consiliare del Comune di

Urbino n. 6 del 14/02/2011 e gli indirizzi comunale approvati con deliberazione consiliare del Comune di Urbino n.54 del 08/06/2010. Indicazioni dettagliate sulle limitazioni e prescrizioni sono consultabili nel Sistema Informativo Territoriale visibile nel sito istituzionale del Comune.

Dall'ultima relazione del Custode del 16.05.2023 risulta che l'esecutato esercita l'attività produttiva - concernente l'allevamento di bestiame - sul compendio pignorato.

**Prezzo base di vendita € 232.000,00 (duecentotrentaduemila/00) per il Lotto n. 1, € 251.900,00 (duecentocinquantunomilanovecento/00) per il Lotto n. 2 ed € 63.000,00 (sessantatremila/00) per il Lotto n. 3** oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

Potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto al prezzo base ridotto di un quarto**, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene:

- nel caso in cui vi sia un'unica offerta e sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Si avverte, inoltre, che l'Ufficio si riserva altresì di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia inferiore al prezzo base.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

## **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE**

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 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 15 GENNAIO 2025, offerta di acquisto per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

L'offerta deve 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 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 dovrà 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;
- 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;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, dell'Attestato di Prestazione Energetica (qualora sia depositato agli atti), del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- 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'offerta dovrà, inoltre, contenere:
  - a) l'ufficio giudiziario 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 circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), ed il 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 deve essere presentata 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 versata 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;
  - dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto 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. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione 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:

ES. IMM. 7-2021

BCC del Metauro Filiale di Fossombrone

IBAN: IT 85 M 08700 68290 000000206247

Si precisa che nel caso in cui l'offerente provveda al versamento della cauzione con bonifico istantaneo, l'importo bonificato dovrà essere maggiorato di Euro 1,00.

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

**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 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.

## **2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da €uro 16,00:

- devono essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, entro le ore 12:30 del giorno 15 GENNAIO 2025.
- 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. 7/2021 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:
  - a. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia;
  - b. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, 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;
  - c. 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;
- 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;
- devono indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- devono indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine inferiore a 120 giorni per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti
- devono contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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 ciascun offerente.

## **3. MODALITA' DI VENDITA**

Il professionista delegato, all'udienza del 16 GENNAIO 2025, ore 9.30 per il Lotto n. 1, 16 GENNAIO 2025, ore 10.15 per il Lotto n. 2, 16 GENNAIO 2025, ore 11.00 per il Lotto n. 3 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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modalità cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le buste così presentate saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Si rammenta inoltre che:

- L'offerta è **IRREVOCABILE** e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo 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, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di 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 ad **€uro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per il Lotto n. 1, €uro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per il Lotto n. 2, €uro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per il Lotto n. 3** 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 Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari 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 dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita). Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa
- 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) come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se la vendita senza incanto non abbia 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.

#### **4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine alle eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima redatta il 17.06.2022 (completa di foto, documentazione e planimetrie), dall'Architetto Andrea Merli di Sant'Angelo in Vado, consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.com> alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura non potendo per nessun motivo eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico dar luogo a richieste 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. 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai fini degli articoli 17, comma 1° e 40, comma 2°, della legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5° e 40, comma 6° della citata legge 47/1985.

Si precisa che 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, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

L'aggiudicatario di ciascun lotto, dovrà versare al professionista delegato **il prezzo di aggiudicazione**, detratta la cauzione versata, **entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**; mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato alla Procedura Esecutiva da depositare presso lo studio in Fossombrone (PU), via Fermi n. 75. In caso di inadempienza ai si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa e rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Contestualmente al saldo del prezzo di cui sopra l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a **titolo di fondo spese** di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del **20%** del prezzo di aggiudicazione alle stesse modalità previste per il saldo del prezzo.

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di 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.

## **5. PUBBLICITA'**

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 Astelegale.net ed alla pubblicazione sull'apposita sezione del sito internet [www.tribunalediurbino.com](http://www.tribunalediurbino.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) **dell'avviso e della relazione di stima**, che meglio e più compiutamente descrive ed illustra lo stato dell'immobile oggetto di vendita, ed alla affissione nei pressi degli immobili oggetto di vendita di un cartello "vendesi".

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 pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito [www.tribunaleurbino.com](http://www.tribunaleurbino.com).

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. 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 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 Istituto Vendite Giudiziarie, tel. 0731-605180

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

Fossombrone, 17 ottobre 2024

Il delegato alla vendita  
Dott.ssa Monia Montoni