

## TRIBUNALE DI URBINO AVVISO DI VENDITA

### Procedura esecutiva n° 27/2020 R.G.E..

Il sottoscritto Dott. Fosco Bartolucci, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 13/01/2023 e provvedimenti del 10/11/2023 e 07/06/2024,

### COMUNICA

che il giorno **23 Gennaio 2025**, alle ore **10:00** in **Fermignano (Pu)**, presso il suo studio sito in P.le Papa Giovanni XXIII, 2 procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO

che avrà luogo con la modalità "sincrona mista telematica" ex art. 22 D.M. 32/15 ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 02/02/2020 al n°. 75 R.p.:

#### **Lotto 1):**

- **laboratorio artigianale sito a Cagli (Pu) Via Del Finale 10, frazione Piano di Smirra, della superficie commerciale di 900,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà; identificazione catastale: foglio 91 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Dei Finale, piano: Terra-Primo, con sede in Cagli, derivante da Variazione Toponomastica del 05.11.20014 prot.PS0125650, coerenze: stessa proprietà, strada pubblica più altri.**

La vendita avverrà ai prezzi base di:

- **Lotto 1): € 160.000,00 (centosessantamila/00)** (valore di stima € 283.500,00).

### **DISPOSIZIONI GENERALI SULLA VENDITA**

- I beni posti in vendita sono descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Andrea Merli depositata in atti il 20/07/2022 (completa di foto, documentazione e planimetrie) e **nella relazione intergrativa in atti il 31/05/2023** consultabili sul sito <http://www.tribunaleurbino.com>, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità;
- In particolare i beni vengono così descritti:
  - Lotto 1): l'immobile è ubicato nella zona industriale di Cagli in località Smirra, in Via Dei Finale 10, a circa 5 km dal centro storico e fa parte di un più ampio capannone composto da quattro unità di cui tre oggetto della presente esecuzione mentre la quarta è di altra proprietà, che si sviluppa su due piani e sorge su un lotto di mq 3.460; il lotto è costituito da locali laboratorio al piano terra di superficie complessiva mq 300 ed ampia esposizione (mq 1.200) al piano primo, oltre ad uno scoperto esclusivo di mq 100 circa; da accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il progetto depositato era relativo ad un'unica unità, mentre ora è suddiviso in quattro senza che siano state richieste le necessarie autorizzazioni; il fabbricato è posto in posizione piuttosto felice,

risulta prospiciente la statale che collega Cagli con la superstrada che dista pochissimi chilometri. L'intero capannone ha dimensioni planimetriche pari a ml 40x30; il piano terra è suddiviso in quattro unità di uguali dimensioni (30x10), mentre il piano primo (mq 1.200), adibito a mostra è interamente abbinato al bene in oggetto; al piano primo si accede tramite un'ampia scala esterna in acciaio con doppie rampe contrapposte, posta sul lato verso la strada statale; a servizio del laboratorio è stato realizzato un montacarichi esterno interamente con struttura in cemento armato di dimensioni esterne pari a ml 4.20x2.75 ed altezza pari a quella del capannone, ma, da quanto emerso, senza le necessarie autorizzazioni; il piano terra adibito a laboratorio, è stato ulteriormente suddiviso in due porzioni simili di 150 mq ciascuna, di cui una locata; in comune con le altre unità sono il parcheggio e scoperto (**foglio 91, particella 171, sub. 7**) ed il passaggio (**foglio 91, particella 171, sub. 6**); il vigente P.R.G. individua l'area come "Zona produttiva"; l'unità immobiliare è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di piano terra ml 4.60, piano primo 4,00; l'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra; l'immobile risulta costruito nel 2003;

→ **si precisa che nel terreno adiacente al lotto è presente un capannone in corso di costruzione che, come si evince da una nota del Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico del Comune di Cagli del 26/04/2023, è stato edificato in forza del Titolo Unico n. 22 del 13/06/2007 rilasciato alla ditta omissis; dal progetto approvato si deduce che l'intervento è stato configurato come completamento del fabbricato oggetto dell'esecuzione prevedendo la costruzione in aderenza sul lato nord; i fabbricati sono distanti 7 metri al fine di garantire il passaggio di mezzi e pedoni, mentre l'aderenza è garantita attraverso una passerella a quota 5,50 dal piano di campagna della larghezza di 2 metri lineari, per consentire un eventuale passaggio tra i due edifici; si precisa che la passerella non è stata ancora edificata.**

→ Per quanto riguarda le difformità riscontrate e da sanare, l'esperto segnala che:

– Lotto 1): sono state rilevate le seguenti difformità:

- gli impianti elettrici non corrispondono alla suddivisione in più unità, per i servizi igienici occorre richiedere le necessarie autorizzazioni; le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione degli impianti; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile; costi di regolarizzazione: regolarizzazione impianti e servizi igienici: €5.000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi;
- diversa distribuzione del piano terra; le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa con nuove piantine catastali; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile; costi di regolarizzazione: nuove piantine catastali: €2.000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese;
- la Concessione Edilizia n. 06/03 era riferita alla costruzione di un'unica unità produttiva costituita da un capannone a quattro campate su su due piani; il lotto risulta invece dal frazionamento del capannone e per tale suddivisione non risulta presentata nessuna pratica presso i competenti uffici, pertanto anche l'agibilità rilasciata 27.05.2005 n. 09/SUAP si ritiene possa presentare lacune importanti; il piano terra della stessa unità di cui al lotto è stata poi suddivisa in due porzioni senza che fosse richiesta alcuna autorizzazione; nella porzione locata sono inoltre presenti alcuni locali adibiti a servizi che non risultano nei disegni concessionati; si è constatata inoltre la presenza di un montacarichi esterno di collegamento con il piano superiore adibito ad esposizione di dimensioni pari a ml 4.20x2.75 ed altezza pari a quella del capannone, eseguito con pareti in cemento armato, e non risultano pratiche autorizzative rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Cagli; per lo stesso inoltre è necessario anche il deposito presso gli uffici regionali (ex genio civile). (normativa di riferimento: D.L. 380/01 e s.m.); tali difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/01 e deposito presso gli uffici regionali del relativo certificato di idoneità sismica; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile; costi di regolarizzazione: spese tecniche per presentazione pratica presso il Comune di Cagli (SUAP) e presso la Regione Marche (ex Genio civile), oneri concessori più sanzioni: €20.000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi; la situazione è però riferita solamente a Frazionamento di unità, realizzazione di servizi interni e realizzazione di montacarichi esterno; i costi di regolarizzazione qui indicati non contemplano tuttavia eventuali oneri aggiuntivi qualora la struttura del montacarichi non sia idonea a rispettare le normative tecniche strutturali cos'anche l'esperto perito estimatore non è in grado di valutare;

→ Quanto allo stato di occupazione degli immobili, si da atto che:

- Lotto 1): una porzione dell'immobile al piano terra di circa mq 150, pari alla metà del piano terra, è

libera da occupazione; la restante porzione del piano terra (mq 150 circa), divisa da un tramezzo, è detenuta in uso gratuito dal legale rappresentate della ditta proprietaria dei beni sottoposti ad esecuzione da epoca anteriore al pignoramento, e risulta occupata da macchinari per la lavorazione del legno, mentre la restante parte dell'immobile al piano primo risulta libera ma occupata da mobili da esposizione;

- I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dell'esperto nominato;
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita;
- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa la quota di compenso oltre accessori spettanti al delegato alla vendita e posto a suo carico; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il conseguente pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- Il passaggio di proprietà del bene sarà possibile solo dopo il versamento nei termini del saldo del prezzo e di tutti gli oneri di vendita e si avrà solo ed esclusivamente con l'emissione da parte del Giudice del Decreto di Trasferimento.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELL'OFFERTA**

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

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), per partecipare alla vendita, dovranno far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,30 del giorno 22 Gennaio 2025**, offerta di acquisto in bollo da €16,00 per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN VIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](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 deve contenere:*

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

- *per le persone giuridiche:* nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.

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

In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

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

Le offerte devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale: devono contenere poi espressa dichiarazione:

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

*L'offerta deve inoltre contenere:*

- a) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4);
- f) la data e l'ora della vendita e l'indicazione del referente della procedura;
- g) l'indicazione del termine massimo - che in mancanza di indicazione non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione - e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- k) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

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

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

- copia della contabile di versamento della cauzione e di € 16,00 per marca da bollo versate mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e nel presente avviso di vendita;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale;

- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e succ. mod..

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

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

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

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

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

***PROC.ESEC.IMMOBILIARE 27/2020 R.G.E. TRIBUNALE DI URBINO - CHERRY BANK SPA - Filiale di Lucrezia (Cartoceto) – IBAN: IT73P033656826000020001999.***

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 assolutamente consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita *con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato*.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

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

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](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.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA**

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

- devono essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, **entro le ore 12:30 del giorno 22 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. 27/2020 R.G.E.", per un importo pari al 10% (per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- devono essere depositate unitamente ad una fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- devono contenere le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e in particolare, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, mentre, in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, occorre la produzione (all'udienza) del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- devono indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- devono indicare il prezzo offerto che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼;
- devono contenere l'indicazione del termine massimo - che in mancanza di indicazione non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione - e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- devono contenere l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- devono contenere l'espressa dichiarazione:
  - di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati e di aver visionato l'Attestato di Prestazione Energetica (qualora depositato agli atti quale parte integrante dell'elaborato peritale dell'esperto nominato dal giudice);
  - di aver preso visione del presente avviso di vendita e di averne compreso il contenuto;
  - di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

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

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

## MODALITA' DI VENDITA

Il professionista delegato, **il giorno 23 Gennaio 2025, ore 10,00** procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità *sincrona mista telematica*.

Si rammenta che:

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

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

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

→ nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti; essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità *sincrona mista telematica* secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett.G del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica; le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

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

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

- **Lotto 1): €. 2.000,00 (duemila/00).**

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

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

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

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

Se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

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

- se perviene oltre il termine fissato;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto (offerta minima ¼) come sopra indicato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui proposto.

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

## CONDIZIONI DI VENDITA

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

- mediante bonifico bancario unico all'IBAN precedentemente menzionato, con causale: "*versamento saldo prezzo e spese trasferimento procedura esecutiva n. 27/2020 R.G.E.*",
- o mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Dott. Fosco Bartolucci di 2 (due) assegni circolari non-trasferibili, uno per il saldo del prezzo ed uno per le spese di trasferimento, entrambi intestati a "*procedura esecutiva n. 27/2020 R.G.E.*".

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

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

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo tale richiesta nella domanda di partecipazione.

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

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

## ULTERIORI INFORMAZIONI

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

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

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia e sulla situazione urbanistica si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito [www.tribunaleurbino.com](http://www.tribunaleurbino.com).

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

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

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

Fermignano (Urbino), lì 25.10.2024

**F.to Dott. Fosco Bartolucci**

**DOTT. FOSCO BARTOLUCCI**

