

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE  
DEL TRIBUNALE DI URBINO  
Strada Cagli – Pergola n.35/F - 61043 CAGLI (PU)  
Tel. e fax 0721/787005  
Mail: procedure.tribunaleurbino@gmail.com

## TRIBUNALE DI URBINO

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### Procedura Esecutiva n.93/2021 R.G.E.

La sottoscritta **dott.ssa Alessia Olivadese**, Notaio in Pergola, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino, con studio Associato per le Procedure Esecutive del Tribunale di Urbino in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura di esecuzione immobiliare sopra indicata con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 28/07/2023, ai sensi degli art. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **13/02/2025**, alle ore **10.10 per il LOTTO 1**, alle ore **10.15 per il LOTTO 2**, alle ore **10.20 per il LOTTO 3**, e alle ore **10.25 per il LOTTO 4** in Cagli, presso la sede dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive del Tribunale di Urbino sita in Strada Cagli-Pergola n.35/f, procederà, ai sensi dell'art.570 e seguenti c.p.c., alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista telematica", del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

#### **LOTTO 1**

Intera e piena proprietà su fabbricato di civile abitazione, con annesso terreno agricolo di complessivi mq.10.286 con destinazione prevalente a seminativo, sito in Comune di Frontone (PU), Strada Provinciale San Savino, Loc. Magalotti, della superficie commerciale di mq.236 circa, costituita da appartamento distribuito su due livelli e deposito attrezzi al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare è costituita da pranzo-soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, ripostiglio, centrale termica, portico e terrazzi al piano terra; camera, cabina armadio, w.c. e terrazzo al piano primo.

L'unità posta al piano seminterrato è costituita da deposito attrezzi e locale ad uso ripostiglio per una superficie commerciale di mq.240.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone come segue:

Foglio 7 particella 311 sub.2, Strada Provinciale San Savino snc, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 9, superficie catastale mq.202, rendita € 488,05;

Foglio 7 particella 311 sub.1, Strada Provinciale San Savino snc, piano S1, categoria D/10, rendita € 1.180,00;

oltre parti comuni al Foglio 7 particella 311 sub.3 (scoperto)

e al Catasto Terreni del Comune di Frontone come segue:

Foglio 7 particella 243, seminativo, classe 2, Ha 0.60.45, r.a. € 18,73, r.d. € 20,29;

Foglio 7 particella 310, semin. arborato, classe 2, Ha 0.42.41, r.a. € 18,62, r.d. € 15,33.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile sopra descritto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.16/1995 rilasciata in data 08/05/1995 con il n.16 – prot. 402.

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

-Denuncia di Inizio Attività n.1647/1998 presentata in data 05/05/1998;

-Denuncia di Inizio Attività n.5196/2004 presentata in data 30/12/2004;

-Segnalazione certificata di Inizio Attività n.3650/2012 presentata in data 10/10/2012.

Agibilità rilasciata in data 22/01/2015 con il n.276 di Protocollo.

Come rilevato dal tecnico incaricato della redazione dell'elaborato di stima, l'immobile presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati; dette difformità potranno essere regolarizzate con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo a base d'asta € 230.350,00 (Euro duecentotrentamilatrecentocinquanta virgola zerozero).**

**Offerta minima € 172.762,50 (Euro centosettantaduemilasettecentosessantadue virgola cinquanta).**

## LOTTO 2

Intera e piena proprietà su fabbricato indipendente di civile abitazione, con annesso scoperto esclusivo, sito in Comune di Frontone (PU), Strada dei Magalotti n.1, della superficie commerciale di mq.242 circa, distribuito su tre livelli.

L'unità immobiliare è costituita da garage e cantine al piano seminterrato; pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno al piano terra; locali soffitta al piano sottotetto.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone come segue:

Foglio 7 particella 276, Strada dei Magalotti n.1, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 9, superficie catastale mq.210, rendita € 353,26.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile sopra descritto è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.155-1974 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n.174-1996 presentata in data 25/09/1986 con il n.4674 di Protocollo e rilasciata in data 23/10/1996 con il n.174 di Protocollo.

**Prezzo a base d'asta € 81.150,00 (Euro ottantunomilacentocinquanta virgola zerozero).**

**Offerta minima € 60.862,50 (Euro sessantamilaottocentosessantadue virgola cinquanta).**

## LOTTO 3

Intera e piena proprietà su fabbricato a servizio dell'attività agricola, con annesso terreno agricolo di complessivi Ha 3.84.65 con destinazione prevalente a seminativo, sito in Comune di Frontone (PU), Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di mq.303 circa.

L'immobile risulta accatastato in un'unica unità immobiliare a servizio dell'attività agricola, mentre in sede di sopralluogo il tecnico incaricato della redazione dell'elaborato di stima ha rilevato quanto segue: una porzione dell'immobile, ubicata al piano terra, è adibita ad abitazione e risulta composta di cucina-pranzo-soggiorno, bagno, due camere e ripostiglio-lavanderia; una parte dell'immobile, ubicata ai piani terra e primo, è composta da negozio, locale per la lavorazione delle carni, sala cottura, spogliatoio, w.c., celle frigorifere, locale ad uso magazzino e altri locali deposito e rimessa attrezzi attualmente inagibili a seguito di incendio.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone come segue:

a)

Foglio 7 particella 326, Strada dei Magalotti snc, piano T-1, categoria D/10, rendita € 2.519,38; e al Catasto Terreni del Comune di Frontone come segue:

b)

Foglio 7 particella 95, semin. arborato, classe 3, Ha 0.49.15, r.a. € 12,69, r.d. € 13,96;

Foglio 7 particella 167, semin. arborato, classe 3, Ha 0.16.40, r.a. € 4,23, r.d. € 4,66;

Foglio 7 particella 191, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 0.00.58, r.a. € 0,13, r.d. € 0,12  
porz. AB, area rurale, classe 3, Ha 0.00.14.

Si precisa che sulla particella 95 è stata rilevata la presenza di un manufatto destinato a forno realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie che dovrà essere, pertanto, demolito con oneri a carico dell'aggiudicatario.

c)

Foglio 7 particella 169, semin. arborato, classe 3, Ha 0.31.33, r.a. € 8,09, r.d. € 8,90;

Foglio 7 particella 222, seminativo, classe 3, Ha 0.03.00, r.a. € 0,70, r.d. € 0,62;

Foglio 7 particella 224, semin. arborato, classe 3, Ha 00.25.40, r.a. € 6,56, r.d. € 7,21;

Foglio 9 particella 8, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 0.17.00, r.a. € 3,95, r.d. € 3,51  
porz. AB, pascolo, classe 2, Ha 0.04.00, r.a. € 0,04, r.d. 0,04;

Foglio 9 particella 9, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 0.54.00, r.a. € 12,55, r.d. € 11,16  
porz. AB, pasc. cespug., classe 2, Ha 0.11.58, r.a. € 0,06, r.d. € 0,12;

Foglio 9 particella 106, semin. arborato, classe 2, Ha 01.33.10, r.a. € 58,43, r.d. € 48,12;

Foglio 9 particella 160, seminativo, classe 2, Ha 0.00.10, r.a. € 0,03, r.d. € 0,03;

Foglio 9 particella 162, seminativo, classe 3, Ha 0.00.64, r.a. € 0,15, r.d. € 0,13;

Foglio 9 particella 163, semin. arborato, classe 3, Ha 00.01.54, r.a. € 0,40, r.d. € 0,44;

d)

Foglio 5 particella 226, seminativo, classe 4, Ha 0.11.21, r.a. € 2,03, r.d. € 1,45;

Foglio 5 particella 227, prato arborato, classe U, Ha 00.11.50, r.a. € 0,65, r.d. € 1,07;

Foglio 7 particella 177, seminativo, classe 3, Ha 0.04.81, r.a. € 1,12, r.d. € 0,99;

Foglio 7 particella 374, semin. arborato, classe 3, Ha 00.35.14, r.a. € 9,07, r.d. € 9,98;

Foglio 7 particella 375, semin. arborato, classe 3, Ha 00.00.16, r.a. € 0,04, r.d. € 0,05;

Foglio 7 particella 166, seminativo, classe 3, Ha 0.05.00, r.a. € 1,16, r.d. € 1,03;

Foglio 7 particella 225, semin. arborato, classe 3, Ha 00.24.20, r.a. € 6,25, r.d. € 6,87;

Foglio 14 particella 600, bosco ceduo, classe 1, Ha 0.04.40, r.a. € 0,05, r.d. € 0,57.

**Si precisa che i beni sopra descritti ai punti a), b) e c) risultano concessi in affitto con contratto della durata di anni 15 stipulato in data 26/10/2015, con scadenza il 10/11/2030 registrato a Urbino in data 9 luglio 2020 al n.1012 Serie 3T, opponibile alla procedura nei limiti del novennio.**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato sopra descritto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

-Concessione Edilizia n.39 e successive varianti rilasciata in data 05/09/1984; agibilità del 23/09/1986 con il n.93 di Protocollo;

-Concessione Edilizia n.70 e successive varianti rilasciata in data 04/10/1984;

-Concessione Edilizia n.93 in variante rilasciata in data 03/12/1984;

-Concessione Edilizia n.200 rilasciata in data 04/08/1986;

-Concessione Edilizia in sanatoria n.339/86 presentata in data 27/09/1986 con il n.4718 di Protocollo rilasciata in data 20/09/1996 con il n.133 di Protocollo;

-Concessione Edilizia n.32 e successive varianti rilasciata in data 22/01/2001;

-Denuncia di Inizio Attività n.10/2003 presentata in data 04/03/2003 con il n.1085 di Protocollo;

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.10/2021 presentata in data 26/03/2021 con il n.1568 di Protocollo – pratica ancora in corso.

Come rilevato dal tecnico incaricato della redazione dell'elaborato di stima, l'immobile presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati; dette difformità potranno essere regolarizzate con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo a base d'asta € 157.850,00 (Euro centocinquantasettemilaottocentocinquanta virgola zerozero).**

**Offerta minima € 118.387,50 (Euro centodiciottomilatrecentoottantasette virgola cinquanta).**

#### **LOTTO 4**

Intera e piena proprietà su fabbricato agricolo ad uso stalla e fienile, con annesso terreno agricolo di complessivi ha 2.22.62 con destinazione prevalente a seminativo, sito in Comune di Frontone (PU), Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di mq.1.115.

I beni risultano accatastati in un'unica particella che ricomprende: un fienile con annessa tettoia, stalla per suini, stalla e stalla bovini.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frontone come segue:

Foglio 7 particella 350 sub.2, Strada dei Magalotti snc, piano T, categoria D/10, rendita € 5.378,00;

e al Catasto Terreni del Comune di Frontone come segue:

Foglio 7 particella 90, seminativo, classe 3, Ha 0.25.22, r.a. € 5,86, r.d. € 5,21;

Foglio 7 particella 207, seminativo, classe 3, Ha 0.03.55, r.a. € 0,83, r.d. € 0,73;

Foglio 7 particella 208, porz. AA, bosco misto, classe 2, Ha 0.07.11, r.a. € 0,07, r.d. € 0,37  
porz. AB, pascolo, classe 2, Ha 0.00.04, r.a. € 0,01, r.d. € 0,01;

Foglio 7 particella 209, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 0.00.79, r.a. € 0,18, r.d. € 0,16  
porz. AB, bosco misto, classe 2, Ha 0.14.49, r.a. € 0,15, r.d. € 0,75;

Foglio 7 particella 315, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 0.10.34, r.a. € 2,40, r.d. € 2,14  
porz. AB, pascolo arb., classe 2, Ha 0.21.00, r.a. € 0,54, r.d. € 0,43;

Foglio 7 particella 364, seminativo, classe 3, Ha 0.19.90, r.a. € 4,62, r.d. € 4,11;

Foglio 7 particella 366, seminativo, classe 2, Ha 1.20.18, r.a. € 37,24, r.d. € 40,34.

**Si precisa che i beni sopra descritti risultano concessi in affitto con contratto della durata di anni 20 stipulato in data 06/02/2018, con scadenza il 31/01/2038 regolarmente registrato e trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e quindi opponibile alla procedura.**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dalla documentazione in atti risulta che i fabbricati sopra descritti sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli:

-Concessione Edilizia n.43/1993 e successive varianti rilasciata in data 04/02/1993; agibilità del 20/12/1994 con il n.43 di Protocollo;

-Concessione Edilizia n.135/1994 in variante rilasciata in data 29/03/1994;

-Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata in data 02/01/1999; agibilità del 01/08/2000 con il n.53 di Protocollo;

-Concessione Edilizia n.17/2000 rilasciata in data 15/09/2000;

-Permesso di Costruire n.15/2013 rilasciato in data 19/03/2013 con il n.9 di Protocollo.

Come rilevato dal tecnico incaricato della redazione dell'elaborato di stima, l'immobile presenta delle difformità in particolare per ciò che concerne la realizzazione della tettoia e di altri manufatti in assenza di

titoli autorizzativi. Dette difformità potranno essere regolarizzate mediante demolizione delle opere abusive e rimessa in pristino delle condizioni autorizzate, il tutto con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo a base d'asta € 130.000,00 (Euro centotrentamila virgola zerozero).**

**Offerta minima € 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento virgola zerozero).**

Le consistenze immobiliari poste in vendita risultano meglio descritte, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di esse gravanti, nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato, Arch. Giannetto Clini, in data 08/05/2023, pubblicata sul sito internet [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it) e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che gli offerenti sono tenuti a consultare ed alla quale si fa espresso rinvio.

Ai fini dell'art. 46 del D.Lgs. 6 giugno 2001 n.380, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e dall'art.46, comma 5, del citato D.Lgs 380/2001.

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice delle Esecuzioni all'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche, Via Cassolo n.35, Monsano (AN), Tel. 0731/605180, indirizzo mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

##### **Modalità cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive del Tribunale di Urbino in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, a pena di inefficacia, entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se non viene prestata idonea cauzione e se non è sottoscritta.

Le offerte devono essere formulate personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del Notaio delegato alle operazioni di vendita;
- la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, in marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- i dati identificativi della procedura esecutiva per la quale viene presentata (anno e numero di ruolo generale);
- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegata una fotocopia del documento e del codice fiscale del coniuge.

In caso di offerte presentate per nome e per conto di una società, l'offerente dovrà produrre visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o verbale di assemblea con copia del documento del rappresentante indicato nell'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., poiché, in difetto, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato “**Procedura Esecutiva n.93/2021 R.G.E.**”, di importo pari, a pena d’inefficacia, al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.  
Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all’aggiudicazione anche in assenza dell’offerente.

### **Modalità telematica**

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti entro le 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L’offerta telematica dovrà essere redatta mediante il Modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia “*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 apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono fare pervenire, in allegato all’offerta telematica redatta tramite modulo web ministeriale, la documentazione di seguito riportata, a pena di esclusione:

- offerta d’asta (generata automaticamente dal sistema);
- copia della contabile di pagamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente aperto presso la filiale di Cagliari della Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo S.C., intestato all’Associazione Notarile:

**IBAN IT 46 E 08731 68230 0000 0006 3956**

- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR n. 445/2000 e successive modifiche (che sarà automaticamente generata dal sistema);
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

L’offerta telematica dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile e recapito telefonico dell’offerente.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale.

Quando l’offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

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

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

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

L’offerta dovrà inoltre contenere:

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
  - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compresi gli allegati, di aver preso visione del presente avviso di vendita, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo generale della medesima;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - l'indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;
  - la data e l'ora della vendita;
  - ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it));
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

Quando l'offerta è presentata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

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.

A garanzia dell'offerta dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario con causale "*versamento cauzione*", da eseguirsi in tempo utile e, in ogni caso, **almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita**, affinché l'accredito della somma possa essere visibile sul conto corrente intestato alla procedura il giorno dell'apertura delle buste.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico.

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.

#### 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. 02800300 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale, in modo tale da risultare "*on line*". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente abbia ricevuto alcuna comunicazione né dal portale né dal delegato, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi.

Ove, invece, l'offerente non riceva alcuna comunicazione entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra riportate saranno ritenute nulle.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

#### APERTURA DELLE BUSTE E MODALITA' DI VENDITA

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissato per la gara, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità **Sincrona Mista Telematica**:

- **le buste presentate in modalità ordinaria** saranno aperte alla presenza degli offerenti dal professionista delegato, il quale ne verificherà la regolarità, e saranno inserite, a cura del medesimo, nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

- **le buste presentate con modalità telematica** saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti in sala.

Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità ordinaria dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del delegato alla vendita per partecipare all'eventuale gara, mentre, chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica in qualsiasi luogo, tramite connessione internet.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista ai sensi del art. 22 D.M. n. 32/2015, avrà inizio al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato successivamente all'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita soltanto nel caso in cui il professionista delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c..

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta presentata, con offerte in aumento non inferiori:

ad € **2.500,00 (Euro duemilacinquecento virgola zerozero)** per i beni descritti al LOTTO 1;

ad € **1.000,00 (Euro mille virgola zerozero)** per i beni descritti al LOTTO 2;

ad € **2.000,00 (Euro duemila virgola zerozero)** per i beni descritti al LOTTO 3;

ad € **1.500,00 (Euro millecinquecento virgola zerozero)** per i beni descritti al LOTTO 4.

Essa avrà luogo con la modalità **Sincrona Mista Telematica** secondo la definizione dell'art. 2, comma 1, lett. g) D.M. n. 32 del 23/02/2015.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopra indicato).

In caso di pluralità di offerte, nell'eventualità in cui nessuno degli offerenti intenda aderire alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del migliore offerente e, in caso di parità di offerte, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta, tenendo in considerazione le forme, i modi, i tempi di pagamento e ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non sostenute dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere ai presupposti, con oneri a proprio carico, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5° e art. 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 n.47 e successive integrazioni e modificazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da sequestri; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, la somma relativa alle spese di trasferimento e quella relativa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 10 giorni dalla vendita.

Ai sensi dell'art.587 c.p.c., in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato 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 nell'offerta.

## PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità si procederà alla pubblicazione del presente avviso, unitamente a copia della relazione di stima dell'esperto, sui siti internet [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché all'inserimento del medesimo avviso su periodico "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net S.p.a. e ad affissione all'albo del Tribunale.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni, saranno compiute dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive in Cagli, Strada Cagli-Pergola n.35/f, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Di seguito si riporta il testo degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. n. 32/2015:

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati -1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;d) il numero o altro dato identificativo del lotto;e) la descrizione del bene;f) l'indicazione del referente della procedura;g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;i) l'importo versato a titolo di cauzione;l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo



standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta - 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n). 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica - 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

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

Art. 20. Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita - 1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

Art. 22. Vendita sincrona mista - 1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista - 1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al

referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

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

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

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

Cagli, 08/11/2024.

Alessia Olivadese Notaio