

TRIBUNALE DI URBINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n.83/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Giacinto Cenerini, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi degli artt.569 e ss. e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 12.11.2024 notificata il 12.11.2024,

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Marche, tel. 0731/60914-605180-605542

AVVISA

che il giorno **04 aprile 2025** secondo le alternative previste dalla modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 161ter c.p.c, presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n. 43, ed in collegamento con la piattaforma SPAZIOASTE (<https://ww.spazioaste.it>), si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

nei seguenti orari:

- **LOTTO 1: ore 10:00**
- **LOTTO 2: ore 10:10**

dei seguenti immobili, costituenti **n.2 lotti**, oggetto di pignoramento trascritto a Urbino in data 16.10.2023 al n.5748 Reg. Gen. e al n.4503 Reg. Part.

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 161ter c.p.c.

LOTTO n.1 costituito da:

A) Piena proprietà di immobile sito a Fermignano (PU), Via La Breccia SNC, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 4 particella 1960 sub 27 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 euro.

B) Piena proprietà di immobile sito a Fermignano (PU), Via La Breccia SNC, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 4 particella 1960 sub 10 categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 28,41 euro.

C) Piena proprietà di immobile sito a Fermignano (PU), Via La Breccia SNC, identificato al N.C.U.E. di detto comune al foglio 4 particella 1961 sub 4 categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 20,14 euro

PREZZO BASE: euro 98.500,00 (euro novantottomilacinquecento/00)

Descrizione immobili

Nella C.T.U. del Ing. Andrea Balsamini è riportato quanto segue: “ – **A)** *Il bene oggetto del procedimento è un trilocale situato al piano secondo, ubicato in area residenziale nel comune di Fermignano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato, la copertura è a falde inclinate.*

Si accede all'appartamento mediante il vano scale comune, il primo locale in cui si entra è un ampio vano soggiorno cucina, da cui si accede ad un disimpegno di collegamento al bagno ed alle due camere. Sono presenti due balconi, uno sul lato est e parte del lato nord, a cui si accede da una porta finestra presente nella zona giorno, l'altro sul lato ovest, è comune alle due camere da letto che vi accedono grazie a delle porte finestre L'appartamento presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di ordinaria fattura, ben conservati. Il bagno è finestrato ed è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico doppio con dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile in pvc. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile, tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ordinario, impianto di raffrescamento nella zona giorno e in una camera da letto, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori ad alluminio, alimentato da caldaia a gas posta in nicchia collocata all'esterno sul balcone lato ovest; attualmente la caldaia risulta non mantenuta da

alcuni anni, per questo motivo non è possibile effettuare la redazione dell'APE. Le utenze risultano attualmente staccate.

L'edificio non risulta ammobiliato e nel complesso risulta in buono stato di conservazione con modesti segni di degrado della tinteggiatura;

L'appartamento comprende uno scoperto esclusivo posizionato al piano terra, a cui si accede dal vialetto esterno....

B) Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale del comune di Fermignano...Il box, posizionato su livello interrato, è dotato di porta basculante in lamiera e si affaccia su un percorso carrabile comune dove è presente l'accesso; è presente un secondo accesso pedonale, collegato alle scale interne, che dà sulla parte interna comune. Il locale è dotato di impianto elettrico e pavimentazione in cemento

C) Il bene oggetto del procedimento è un posto auto, ubicato nello scoperto esclusivo dell'edificio ove sono collocati i corpi A e B, lotto 1; esso è posto in prossimità del fronte dell'edificio principale, ma sul lato opposto di via La Breccia. Le condizioni di manutenzione del posto auto sono buone. ”.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Nella C.T.U. del Ing. Andrea Balsamini è riportato quanto segue:

Conformità edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: - a differenza di quanto presente nel progetto è stata realizzata una canna fumaria, in aderenza alla parete ovest, di larghezza 53 cm e profondità 23 cm – a differenza di quanto presente nel progetto è stata realizzata un vano tecnico, in aderenza alla parete ovest, di larghezza 117 cm x 117 cm, al cui interno sono posizionate le caldaie a metano e le relative canne fumarie a servizio degli appartamenti disposti ai vari piani. (normativa di riferimento: DPR 380/01).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

sanzioni, art 37 comma 1 DPR308/01: € 516,00

spese tecniche: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Conformità catastale: nessuna difformità

Stato occupazione dell'immobile

Nella relazione del custode giudiziario del 13.05.2024 è indicato che alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

LOTTO n.2 costituito da:

A) Piena proprietà di terreni edificabili siti a Urbino (PU), Via Luigi Falasconi, identificato al N.C.U.E. di detto Comune, della superficie commerciale di 805,00 mq:

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 126 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 425 mq, indirizzo catastale: VIA FALASCONI n. 102, piano: T,

- foglio 250 particella 70 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 60, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,09 €.

- foglio 250 particella 68 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 320, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,50 €.

B) Piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Urbino (PU), Viale Luigi Falasconi, della superficie commerciale di 362,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 250 particella 82 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €,

- foglio 250 particella 83 (catasto terreni), partita 1375, qualita/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,40 €.

-foglio 250 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 95, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,39 €.

PREZZO BASE: euro 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

Descrizione immobili

Nella C.T.U. a firma del Ing. Andrea Balsamini, è riportato quanto segue: “I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare raggruppati nel presente corpo A, sono situati nel Comune di Urbino, in prossimità dei confini comunali di Fermignano. Si tratta di terreni edificabili, identificati come "aree urbane di recente

edificazione" (zona B ai sensi del D.M.1444/68), soggetti alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B2 della tav. 201.III/B17 (Calpino) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente.

L'area possiede un indice di edificabilità di 2,0 mc/mq.

I beni sono dislocati in un'area pianeggiante situata all'estrema periferia Sud del Comune di Urbino. Si evidenzia che gli appezzamenti confinano con il corpo B di questo lotto e si affacciano su Viale Falasconi, una strada con traffico locale, che con il suo tracciato separa sul lato nord le abitazioni e una zona agricola e sul lato sud una zona artigianale.

La parte del lotto corrispondente alla quasi totalità della particella 126 è sottoposta alle limitazioni imposte dalla presenza della fascia di rispetto stradale (strada di progetto Fano - Grosseto); tale situazione costituisce un grave pregiudizio per la piena godibilità ai fini edificatori e dunque influisce sulla commerciabilità e sul prezzo".

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Nella C.T.U. del Ing. Andrea Balsamini è riportato quanto segue:

Conformità edilizia: nessuna difformità

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Stato occupazione dell'immobile

Nella relazione del custode giudiziario del 13.05.2024 è indicato che alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

1. Modalità di presentazione dell'offerta

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., 16-ter disp.att. c.p.c e 12,13 e 22 D.M. 32/15, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità.

1.1 Modalità di presentazione offerta telematica

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015¹ e dovranno essere fatte pervenire dall'offerente **entro le ore 12,30 del giorno**

¹**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;
 - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - l) 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;
 - m) 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

precedente la vendita, in via telematica all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e

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

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.

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.

² Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/20155.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015³.

1.2. Modalità di presentazione dell'offerta non telematica

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Giacinto Cenerini sito in Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.

2. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed il 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. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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/delegato alle operazioni di vendita;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura **pari o superiore al 10 per cento** del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k. in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
- l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m. l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- o. A pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, in calce al presente provvedimento. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

³ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15.

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini

⁵ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante

L'offerta minima per il lotto n.1 è di **euro 73.875,00** pari al 75% del prezzo base.
L'offerta minima per il lotto n.2 è di **euro 44.250,00** pari al 75% del prezzo base.

3. Documenti da allegare all'offerta

All'offerta deve essere allegata:

- a. copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b. in caso di offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- e. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g. copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- i. dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
- j. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶.

4. Modalità di versamento della cauzione

In caso di offerta cartacea, assieme a questa deve essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva R.G.E. 83/2023**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al delegato alla vendita, **IBAN: IT24B0538768701000042105220** con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

⁶ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta né l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

6. Svolgimento della vendita

Le buste saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, entro un minuto dall'ultima offerta, a pena di inefficacia, con aumenti minimi pari:

- ad €250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad €5.000,00;
- ad €500,00 per immobili con prezzo base tra €5.000,00 ed €25.000,00;
- ad €750,00 per immobili con prezzo base tra €25.001,00 ed €50.000,00;
- ad €1.000,00 per immobili con prezzo base tra €50.001,0 ed €100.000,00;
- ad €1.500,00 per immobili con prezzo base tra €100.001,00 ed €150.000,00;
- ad €2.000,00 per immobili con prezzo base tra €150.001,00 ed €200.000,00;
- ad €2.500,00 per immobili con prezzo base tra €200.001,00 ed €350.000,00;
- ad €3.500,00 per immobili con prezzo base tra €350.001,00 ed €500.000,00;
- ad €5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad €500.000,00;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo l'apertura delle buste o l'eventuale conclusione della gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 13), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata

dall'istituto di credito;

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldoprezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c.2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad es. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di

esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il Giudice dell'esecuzione dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Urbino;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'i.v.a.;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Geom. Monica Profili del 14.04.2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti Internet www.tribunaleurbino.com, www.astalegale.net.
- ai fini della pubblicità, oltre a quella prevista dalla Legge - affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino – si procederà all'inserimento del medesimo avviso sui siti internet www.tribunaleurbino.com e www.astalegale.net, nonché nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net s.p.a.
- tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., saranno compiute dal Professionista Delegato presso il proprio studio ad Urbino, Via Guido da Montefeltro n.43.
- Si evidenzia che tutte le offerte pervenute in busta chiusa presso lo studio verranno aperte alle ore 10:00 del giorno dell'asta
- Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

Urbino, 10.01.2025

F.to Il Professionista Delegato
Dott. Giacinto Cenerini