

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2016 R.G.E.**

*BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO*

Il sottoscritto Notaio Massimo Caccavale con studio in Fano, Via Roma n. 125/F e con studio secondario a Fermignano, via G. Mazzini, n. 34, (Tel 0722 332738 – Fax. 0722 335572 email: mcaccavale@notariato.it – Pec: massimo.caccavale@postacertificata.notariato.it - C.F. CCC MSM 73T17 F839S), delegato alle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 e ss e 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino del 23 aprile 2019

**AVVISA CHE**

il giorno **10 (dieci) aprile 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **11.30 (undici e trenta minuti)** per il **LOTTO 1** e alle ore **12.00 (dodici e zero minuti)** per il **LOTTO 2**, presso il suindicato studio in Fermignano (PU) Via Mazzini n.34, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** delle seguenti consistenze immobiliari oggetto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino in data 13 dicembre 2016 nn. 7156/5376, meglio descritte nella **relazione di stima** del 9 marzo 2018 redatta dal tecnico incaricato e depositata in atti, consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.it> **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

**LOTTO 1**

**Piena ed intera proprietà** della consistenza immobiliare facente parte di villetta bifamiliare sita in **Montecalvo in Foglia, Strada Vicinale Cà Marccone n. 3, frazione Cà Marccone**, della superficie commerciale di 165,65 mq., e precisamente:

**appartamento** al piano terra composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, un bagno, un piccolo bagnetto, un vano centrale termica, due portici, con sottotetto allo stato grezzo al secondo piano raggiungibile attraverso una rampa di scale comune con l'altro appartamento, un piccolo vano tecnico/cantina di pertinenza in corso di costruzione della superficie commerciale di 2,35 mq al piano sottostante l'appartamento, con cortile esterno adibito prevalentemente a giardino e parcheggio in comune con l'altro appartamento,

- individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecalvo in Foglia (PU) come segue:

**foglio 8 particella 128 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 310,91 (l'appartamento)

**foglio 8 particella 128 subalterno 6**, categoria F/3, consistenza 0 (il vano tecnico/cantina)

Quanto in oggetto risulta meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essa gravanti, nella predetta relazione di stima dalla quale risulta altresì quanto segue:

**a)** con riguardo alla vigente normativa **urbanistico – edilizia - catastale**:

- l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di: Concessione edilizia N. 584 del 18/5/1979 e Variante in Corso d'opera N. 13.81 rilasciata il 02/04/1981 con il n. 867 di protocollo; Denuncia inizio attività N. 4485 presentata il 16/11/2001, Concessione Edilizia N. 10/2002 del 11/04/2002, il tutto come meglio specificato nella perizia cui pertanto si rinvia;

- sono state rilevate alcune difformità regolarizzabili con i costi e le modalità indicate nella perizia cui pertanto si rinvia.

**Si evidenzia che, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 46, comma 5 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma della Legge n. 47/1985.**

- b) la villetta di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posizionata appena fuori dal piccolo centro storico di Montecalvo in Foglia in zona panoramica sistemata in un crinale da cui si gode una splendida vista sulla vallata del Foglia, è completamente recintata e dispone di un ampio cortile esterno adibito prevalentemente a giardino e parcheggio che rappresentano un bene comune tra i due alloggi. Dall'esterno la villetta appare in buone condizioni di manutenzione con aspetto gradevole rifinita con intonaco verniciato di bianco, con alcune pareti in cotto e con terrazzini ed elementi architettonici in cemento armato a vista mentre l'appartamento all'interno si trova in buone condizioni di manutenzione essendo stato ristrutturato recentemente con rifiniture di qualità più che ordinaria. Tutti i sistemi impiantistici sono completamente funzionanti;
- c) classe energetica F (certificazione APE n. 2018-6129 registrata in data 28 febbraio 2018);
- d) l'immobile in oggetto risulta essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- e) il valore di mercato dell'intera proprietà della consistenza immobiliare di cui al LOTTO 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 143.303,85 (centoquarantatremilatrecentotre/85) mentre il valore di vendita giudiziaria è di euro 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00)

**Prezzo a base d'asta LOTTO 1: euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

**Offerta minima**, non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art.571 c. p. c. come meglio precisato in seguito: **euro 70.500,00 (settantamilacinquecento/00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

## **LOTTO 2**

**Piena ed intera proprietà** della seguente consistenza immobiliare sita in **Montecalvo in Foglia (PU), Strada Vicinale Cà Marcone**, costituita da terreni agricoli della ampiezza complessiva di circa 92 ettari che si distribuiscono in maniera accorpata e omogenea lungo due versanti della collina (detta Monte della Croce) con agglomerato rurale costituito da due capannoni, fabbricati rurali e ampio casolare ormai ridotto allo stato di rudere, e precisamente:

**A) Terreni agricoli, della superficie commerciale di 660.454,00 mq** adibiti prevalentemente a seminativo e pascolo, individuati al **Catasto Terreni** del Comune di **Montecalvo in Foglia (PU)** come segue:

**foglio 8 particella 18, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 34400, reddito agrario 124,36 €, reddito dominicale 115,48 €,

**foglio 8 particella 18, porzione AB**, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 7200, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 11,16 €,

**foglio 8 particella 18, porzione AC**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 3276, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,37 €

**foglio 8 particella 19, porzione AA**, qualita/classe Bosco Misto/2, superficie 1519, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,86 €,

**foglio 8 particella 19, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 178, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €,

**foglio 8 particella 160**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 40295, reddito agrario 145,67 €, reddito dominicale 135,27 €, derivante dal frazionamento e dalla soppressione dell'ex Mapp.20.

**foglio 8 particella 31, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 43700, reddito agrario 157,98 €, reddito dominicale 146,70 €,

**foglio 8 particella 31, porzione AB**, qualita/classe Prato /1, superficie 6900, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 7,13 €,

**foglio 8 particella 31, porzione AC**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 21766, reddito agrario 8,99 €, reddito dominicale 15,74 €,

**foglio 8 particella 164**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 41983, reddito agrario 151,78 €, reddito dominicale 140,94 €, derivante dal frazionamento e soppressione dell'ex Mapp.33

**foglio 8 particella 34**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1453, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 4,88 €,

**foglio 8 particella 37**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4760, reddito agrario 17,21 €, reddito dominicale 15,98 €,

**foglio 8 particella 44, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 418, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,40 €,

**foglio 8 particella 44, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 39452, reddito agrario 10,19 €, reddito dominicale 20,38 €,

**foglio 8 particella 45**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8151, reddito agrario 29,47 €, reddito dominicale 27,36 €,

**foglio 8 particella 46, porzione AA**, qualita/classe Prato/1, superficie 300, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €,

**foglio 8 particella 46, porzione AB**, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 900, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,39 €,

**foglio 8 particella 46, porzione AC**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1054, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,76 €,

**foglio 8 particella 162**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 9937, reddito agrario 35,92 €, reddito dominicale 33,36 €, derivante dal frazionamento e dalla soppressione del ex Mapp.68

**foglio 8 particella 72, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17572, reddito agrario 36,30 €, reddito dominicale 36,30 €,

**foglio 8 particella 72, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 4000, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 2,07 €,

**foglio 14 particella 15**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 10676, reddito agrario 4,41 €, reddito dominicale 7,72 €,

**foglio 14 particella 36, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 6800, reddito agrario 24,58 €, reddito dominicale 22,83 €,

**foglio 14 particella 36, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 6570, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 3,39 €,

**foglio 14 particella 42, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 3805, reddito agrario 13,76 €, reddito dominicale 12,77 €,

**foglio 14 particella 42, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 53165, reddito agrario 13,73 €, reddito dominicale 27,46 €,

**foglio 14 particella 52, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 53900, reddito agrario 194,86 €, reddito dominicale 180,94 €,

**foglio 14 particella 52, porzione AB**, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 11200, reddito agrario 11,57 €, reddito dominicale 17,35 €,

**foglio 14 particella 52, porzione AC**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 16130, reddito agrario 4,17 €, reddito dominicale 8,33 €,

**foglio 14 particella 56, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 33700, reddito agrario 121,83 €, reddito dominicale 113,13 €,

**foglio 14 particella 56, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 6069, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,39 €,

**foglio 14 particella 57, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2259, reddito agrario 8,17 €, reddito dominicale 7,58 €,

**foglio 14 particella 57, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 87, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €,

**foglio 14 particella 58, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 26872, reddito agrario 97,15 €, reddito dominicale 90,21 €,

**foglio 14 particella 58, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 5354, reddito agrario 1,38 €, reddito dominicale 2,77 €,

**foglio 14 particella 63**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1021, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 3,43 €,

**foglio 14 particella 64, porzione AA**, qualita/classe seminativo/3, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,68 €,

**foglio 14 particella 64, porzione AB**, qualita/classe Prato Arbor/U, superficie 1300, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,01 €,

**foglio 14 particella 64, porzione AC**, qualita/classe Prato/1, superficie 1016, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €,

**foglio 14 particella 65, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1839, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 6,17 €,

**foglio 14 particella 65, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 3246, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,68 €,

**foglio 14 particella 66, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 607, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 2,04 €,

**foglio 14 particella 66, porzione AB**, qualita/classe pascolo arbor/U, superficie 8031, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 4,15 €,

**foglio 14 particella 73**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1390, reddito agrario 5,03 €, reddito dominicale 4,67 €,

**foglio 14 particella 88, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4404, reddito agrario 15,92 €, reddito dominicale 14,78 €,

**foglio 14 particella 88, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,31 €,

**foglio 14 particella 90, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 4190, reddito agrario 15,15 €, reddito dominicale 14,07 €,

**foglio 14 particella 90, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1070, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,55 €,

**foglio 14 particella 104, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 2370, reddito agrario 8,57 €, reddito dominicale 7,96 €,

**foglio 14 particella 104, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €,

**foglio 14 particella 106, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1618, reddito agrario 5,85 €, reddito dominicale 5,43 €,

**foglio 14 particella 106, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 212, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €,

**foglio 14 particella 50, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8043, reddito agrario 29,08 €, reddito dominicale 27,00 €,

**foglio 14 particella 50, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 46, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €,

**foglio 14 particella 174, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5752, reddito agrario 20,79 €, reddito dominicale 19,31 €,

**foglio 14 particella 174, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 1145, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,83 €,

**foglio 14 particella 174, porzione AC**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1943, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,00 €,

**foglio 14 particella 51**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 1809, reddito agrario 6,59 €, reddito dominicale 6,07 €,

**foglio 14 particella 105, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 23, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €,

**foglio 14 particella 105, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 1967, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,02 €,

**foglio 14 particella 35, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 8110, reddito agrario 29,32 €, reddito dominicale 27,23 €,

**foglio 14 particella 35, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 34779, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 17,96 €,

**foglio 14 particella 35 porzione AC**, qualita/classe Pascolo/1, superficie 9951, reddito agrario 4,11 €, reddito dominicale 7,19 €,

**foglio 8 particella 27, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 11158, reddito agrario 23,05 €, reddito dominicale 23,05 €,

**foglio 8 particella 27, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 15871, reddito agrario 4,10 €, reddito dominicale 8,20 €,

**foglio 8 particella 27, porzione AC**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 226, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €,

-nell'insieme confinanti come segue: i terreni del Foglio 8 (posizionati ad Ovest del crinale e della Strada Vicinale di San Martino) confinano a nord-ovest con il Fosso di San Silvestro, ad Ovest con altri terreni agricoli

di altro proprietario (Mapp.72,26,42,46,49), a sud con altro fosso che confluisce nel Fiume Foglia e ad Est con altri terreni di stesso proprietario ma inseriti nel successivo CORPO B (Mapp.66,38) e con la Strada Vicinale di Cà Marcone; i terreni del Foglio 14 (posizionati ad Est del crinale e della Strada Vicinale) confinano a Sud-ovest con i terreni del CORPO B e con la strada vicinale di Cà Lonza, a sud ed est con una serie di terreni agricoli di altro proprietario tra i quali i Mapp.109,75,53,54,44 e a nord con altri terreni del CORPO B appartenenti agli stessi proprietari (Mapp.41,17,28).

**B) Terreni agricoli, della superficie commerciale di 229.440,00 mq** adibiti a seminativo, pascolo e prato, costituenti appezzamenti centrali e di contorno che collegano i possedimenti inseriti nel precedente Corpo A unificando e rendendo omogeneo l'intero podere diviso solamente dalla Strada Vicinale di Ca' Marcone, individuati al **Catasto Terreni** del Comune di **Montecalvo in Foglia (PU)** come segue:

**foglio 8 particella 38, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 48488, reddito agrario 175,29 €, reddito dominicale 162,77 €,

**foglio 8 particella 38, porzione AB**, qualita/classe Pascolo arb/U, superficie 5191, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,68 €,

**foglio 8 particella 47**, qualita/classe Seminativo Arb/3, superficie 13898, reddito agrario 50,24 €, reddito dominicale 53,83 €,

**foglio 8 particella 66, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 135, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,45 €,

**foglio 8 particella 66, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 6337, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,27 €,

**foglio 14 particella 7**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 16785, reddito agrario 60,68 €, reddito dominicale 56,35 €,

**foglio 14 particella 23**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 1792, reddito agrario 3,70 €, reddito dominicale 3,70 €,

**foglio 14 particella 28, porzione AA**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 12780, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 6,60 €,

**foglio 14 particella 28, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 9788, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 5,06 €,

**foglio 14 particella 38, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 5400, reddito agrario 19,52 €, reddito dominicale 18,13 €,

**foglio 14 particella 38, porzione AB**, qualita/classe Seminativo Arbor/4, superficie 1793, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 5,56 €,

**foglio 14 particella 40, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 16272, reddito agrario 58,83 €, reddito dominicale 54,62 €,

**foglio 14 particella 40, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 1762, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,91 €,

**foglio 14 particella 41, porzione AA**, qualita/classe seminativo/3, superficie 346, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 1,16 €,

**foglio 14 particella 41, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 50807, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 26,24 €,

**foglio 14 particella 61**, qualita/classe Seminativo/3, superficie 6392, reddito agrario 23,11 €, reddito dominicale 21,46 €,

**foglio 14 particella 135**, qualita/classe Canneto/2, superficie 80, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €,

**foglio 14 particella 17, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 12129, reddito agrario 25,06 €, reddito dominicale 25,06 €,

**foglio 14 particella 17, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 18971, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 9,80 €,

**foglio 14 particella 102, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 265, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €,

**foglio 14 particella 102, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €,

**foglio 14 particella 117, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 17, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €,

**foglio 14 particella 117, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arb/U, superficie 4, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,01 €

nell'insieme attualmente confinanti: ad ovest con gli appezzamenti del CORPO A che si trovano nei pressi del casolare di Cal Magno, a sud con la strada vicinale di Cà Caldaia, ad est con i terreni orientali del CORPO A e a nord ovest con il casolare di Cà Li Sarti.

**C) Terreni agricoli, della superficie commerciale di 28.776,00 mq**, adibito prevalentemente a seminativo e pascolo, che trovasi posizionati verso valle nel versante occidentale del crinale della collina di Montecalvo in Foglia,

individuati al **Catasto Terreni** del Comune di **Montecalvo in Foglia (PU)** come segue:

**foglio 8 particella 12, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 6370, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 13,16 €,

**foglio 8 particella 12, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 733, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,38 €,

**foglio 8 particella 56, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 3398, reddito agrario 7,02 €, reddito dominicale 7,02 €,

**foglio 8 particella 56, porzione AB**, qualita/classe Pascolo Arbor/U, superficie 2612, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,35 €,

**foglio 8 particella 11, porzione AA**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 10212, reddito agrario 21,10 €, reddito dominicale 21,10 €,

**foglio 8 particella 11, porzione AB**, qualita/classe Pascolo/2, superficie 166, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €

**foglio 8 particella 17**, qualita/classe Seminativo/4, superficie 5285, reddito agrario 10,92 €, reddito dominicale 10,92 €

nell'insieme attualmente confinanti: a sud con il fosso di San Silvestro e i terreni orientali del CORPO A (Mapp.72,18), a nord e ad est con altri appezzamenti agricoli di altri proprietari (Mapp.23, 10,73 ,71).

**D) Ricovero animali, della superficie commerciale di 866 mq**, costituito da 3 fabbricati ad uso agricolo, formati da due capannoni coerenti ma non direttamente collegati adibiti all' allevamento di Ovini e a Fienile (Fabbricati A della plan.catast.) e da un piccolo fabbricato utilizzabile come stalla e/o magazzino (Fabbricato B della plan.catast.),

il tutto individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecalvo in Foglia (PU) come segue:

**foglio 8 particella 159 subalterno 1**, categoria D/10, rendita euro 2.800,62

**D1) Magazzino della superficie commerciale di 140 mq** ridotto allo stato di rudere adiacente al fienile, individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecalvo in Foglia (PU) come segue:

**foglio 8 particella 159 sub. 2**, categoria F/2

il tutto confinante nell'insieme con le particelle 160,37,45,164 di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

**E) Rudere di casolare rurale della superficie commerciale di 647,00 mq** costituito da due piani fuori terra costruito alla fine dell'800' e ormai ridotto ad immobile collabente, pericolante nei suoi locali interni e nelle pareti del perimetro,

-individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecalvo in Foglia (PU) come segue:

**foglio 8 particella 159 sub. 3**, categoria F/2

-e confinante con le particelle 160, 37,45,164 di proprietà degli stessi intestatari del bene in oggetto.

Quanto in oggetto risulta meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti, nella predetta relazione di stima dalla quale risulta altresì quanto segue:

**a) con riguardo alla vigente normativa urbanistico – edilizia- catastale:**

- in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecalvo in foglia in data 24 gennaio 2018, i terreni in oggetto ricadono in zona "Agricola Produttiva" assimilabile alle Zone E;
- in riferimento ai fabbricati in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi: 1) Concessione per eseguire attività edilizia N. 26/84 del 08/10/1984, 2) Concessione per eseguire attività edilizia N. 8/89 del 28/02/1989 e 3) successiva Variante in corso d'opera rilasciata il 16/04/1989 con il n. 12/89 di protocollo, 4) Concessione per eseguire Attività Edilizia N. 12/96 del 15/05/1996, come meglio precisato nella perizia cui pertanto si rinvia;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo in Foglia non risultano pratiche edilizie relative al casolare collabente (CORPO E) ed alla piccola stalla ad esso adiacente (foglio 8 particella 159 subalterno 1 (Fabbricato B della plan.catast.) di cui al CORPO D)
- sono state rilevate alcune difformità regolarizzabili, come meglio indicato nella perizia cui pertanto si rinvia

**Si evidenzia che, ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall' art. 46, comma 5 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma della Legge n. 47/1985.**

**b)** le terre del Podere si trovano in buona posizione panoramica dominante l'intera vallata del Foglia e avente vista unica sulle colline che si dirigono verso Urbino. Produttivamente risultano sufficientemente fertili in quanto spesso battute dalle piogge che provengono dal mare ma risultano ideali per pascolo e allevamento in quanto praticamente prive di boschi dove le greggi possono essere facilmente controllabili a vista;

**c)** il valore commerciale dell'intera proprietà della consistenza immobiliare di cui al LOTTO 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 813.713,23 (ottocentotredicimilasettecentotredici/23) mentre il valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro 650.970,58 (seicentocinquantamilanovecentosettanta/58)

**Prezzo a base d'asta LOTTO 2: euro 528.000,00 (cinquecentoventottomila/00)**

**Offerta minima, non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art.571 c. p. c. come meglio precisato in seguito: euro 396.000,00 (trecentonovantaseimila/00)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

#### MODALITÀ DELL'OFFERTA

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

**Modalità cartacea**

L'offerta di acquisto, **con indicazione contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta**, dovrà essere presentata **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato dott. Massimo Caccavale, in **Fermignano (PU), via Giuseppe Mazzini, 34**, entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 9 (nove) aprile 2025 (duemilaventicinque)**, **in busta chiusa, all'esterno della quale saranno indicati** ai sensi di legge esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona differente dall'offerente; il nome del notaio delegato per le operazioni di vendita; la data fissata per la vendita.

**Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere posta sulla busta.**

**L'offerta fatta personalmente o mezzo di procuratore legale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà contenere:**

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e/o della partita iva; e ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino, con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Urbino, recapito telefonico;

b) stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile se, ai sensi della vigente disciplina, l'offerente è in regime di comunione legale dei beni con altro soggetto occorre indicare anche i dati di cui alla lettera a) di quest'ultimo.

c) In caso di offerta presentata:

c1) da procuratore, l'offerta deve essere sottoscritta dal procuratore, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita procura in forma notarile che legittima il procuratore;

c2) da persona con limitata capacità di agire (minore emancipato, inabilitato, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "assistente") l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal curatore o dall'amministratore di sostegno, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale (genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c4) in nome e per conto di società dovrà essere prodotto recente certificato in bollo rilasciato dalla competente C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona che sottoscrive l'offerta; laddove questi è legittimato in base a decisione di un organo dell'ente, occorre produrre altresì idonea documentazione dalla quale risulti tale decisione.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, fermo quanto previsto dall'art. 583 c. p. c.



L'offerta deve indicare:

- i dati identificativi della consistenza immobiliare per la quale si intende partecipare;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore di oltre un quarto del suindicato prezzo stabilito a base d'asta (offerta minima) fermo quanto in seguito precisato; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di eventuale aggiudicazione, **fermo quanto sotto precisato nelle "Condizioni di Vendita"**; l'eventuale volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c. p. c.

La ripetuta offerta deve contenere l'espressa dichiarazione "di essere edotto, per averne preso visione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima redatta dall'esperto."

L'offerta deve essere depositata come sopra, unitamente:

- a) a fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e di eventuali rappresentanti); e
- b) ad assegno circolare non trasferibile all'ordine di "**PROCEDURA ESECUTIVA N.104/2016 R.G.E.**" per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, pure inseriti nella busta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il suindicato termine; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c. l'offerta è irrevocabile.

### **Modalità telematica**

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 9 (nove) aprile 2025 (duemilaventicinque)**, tramite le funzionalità del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile

modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono fare pervenire, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 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 Banca Bcc del Metauro Soc. Coop., filiale di Fermignano, intestato a: Procedura Esecutiva n. 104/2016 R.G.E. - IBAN IT09X0870068280000060133179**
- 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.

**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 e accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del deposito delle domande sopra indicata.**

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico ed, eventualmente, dell'imposta di bollo applicata dall'Istituto bancario.

**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 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 non 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.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 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 cartacea;

- 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, purché munito delle credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita [Astalegale.net](http://Astalegale.net) invierà all'indirizzo di posta elettronica con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e ad effettuare l'accesso con le proprie credenziali. Lo stesso invito sarà trasmesso da [Astalegale.net](http://Astalegale.net), a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato dall'offerente.

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.

Ai sensi dell'art. 572 c. p. c. se l'offerta è pari o superiore al suindicato prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al suindicato prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerta deve essere accolta qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

Nel caso di unica offerta il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Nel caso in cui vi fossero più offerte il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con prezzo base pari a quello dell'offerta più alta depositata e con offerte in aumento minimi pari ad

**euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per il LOTTO 1**

**euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per il LOTTO 2**

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 degli aumenti minimi appena indicati). Il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

Giusta il disposto dell'art. 573 comma 3 c. p. c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, **dei modi e dei tempi di pagamento** nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il tutto fermo comunque quanto previsto dal comma 3 del citato art. 573 c. p.c. per il caso di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Le consistenze immobiliari in oggetto vengono vendute **nello stato di fatto e diritto in cui esse si trovano** con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive, eventuali diritti ed oneri condominiali.

La vendita è **a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venuta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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. Resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali pratiche urbanistiche suggerite dal perito e di cui sopra. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

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 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese.

Ricorrendone i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

**Le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

In riferimento al LOTTO 2 si precisa che sussiste la seguente trascrizione non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: vincolo a "non aedificandi" costituito in virtù di atto notaio E. Cafiero di Sassocorvaro del 20 aprile 1996 Rep. N. 36430 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 22 maggio 1996 ai nn. 2263/1665 a favore del Comune di Montecalvo in Foglia. La formalità è riferita solamente alla porzione di terreno rappresentata dal F.8, Mapp. 20/b (porzione che a seguito del recente frazionamento e accatastamento si è trasformato nell'attuale Mapp.160) per una superficie totale di 8600 mq.

\*\*\*\*\*

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato.

**La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

#### **Pubblicità**

Ai fini della pubblicità, si procederà:

- a) all'inserimento dell'avviso di cui all'art 570 c. p. c. unitamente alla copia della relazione di stima, nell'apposita sezione del sito Internet [www.tribunale.urbino.it](http://www.tribunale.urbino.it) oltre che sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da asta legale.net s.p.a. almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) all'affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino;
- d) all'inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

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

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).



Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato (tel. 0722. 332738, fax 0722. 335572 – e mail: mcaccavale@notariato.it) e dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'Istituto Vendite Giudiziarie – Marche, Tel.: 0731- 605542; 339-7251259, indirizzo mail: custodegiudiziariopu@ivgmarche.it.

Fermignano, lì 10 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Massimo Caccavale