

R.G.E. 110/2021



TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n. 110/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

* * * * *

Il sottoscritto avv. Guglielmo Blasi, nato a Urbino il 22/01/1993, C.F. BLSGLL93A22L500X, con studio in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6 (PEC: avv.guglielmoblasi@pec.it), iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita ex art. 179 ter disp., att. c.p.c. presso il Tribunale di Urbino, nominato Delegato alla Vendita con ordinanza del 04/08/2024, del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Paolo Grippa, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

premess

- che il custode immobiliare è l'Istituto di Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Urbino, con sede in Monsano (AN), via Cassolo n. 35 (tel. 0731.60914/0731.605180/0731.605542 – infovisite@ivgmarche.it – www.astemarche.it);
- che viene incaricato, quale gestore delle vendite, la società Astalegale.net;
- che, altresì, il 10/04/2025, alle ore 10:30, si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte sia cartacee, sia telematiche, verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato,

tutto ciò premesso, il delegato alla vendita

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025, ore 11:00**

in Cagli (PU), presso il suo studio in via A. De Gasperi n. 6, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

come di seguito descritta e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, dei seguenti immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

LOTTO UNICO: "terreno agricolo a AUDITORE, della superficie commerciale di 74.118,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Terreni agricoli della superficie di Ha. 7,38 circa in Comune di Sassocorvaro-Auditore Località "Pian di Castello", media pendenza produttivo coltivati come segue:

a seminativo Ha. 4,20

a pascolo Ha. 0,80

a Bosco misto Ha. 2,40

Sommano Ha. 7,40

Identificazione catastale:

*l foglio 1 particella 254 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4, superficie 700, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati, Ferri Ersilia, salvo altri*

*l foglio 1 particella 254 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 273, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati, Ferri Ersilia, salvo altri*

*l foglio 1 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3836, reddito agrario 13,87 €, reddito dominicale 12,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati, Ferri Ersilia, salvo altri*

*l foglio 1 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 117, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta su tre lati, Strada, salvo altri*

*l foglio 2 particella 147 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4, superficie 2200, reddito agrario 4,54 €, reddito dominicale 4,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ****

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI RIMINI su due lati, Balleroni Andrea ed altri, salvo altri

*l foglio 2 particella 147 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 7806, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ****

Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI RIMINI su due lati, Balleroni Andrea ed altri, salvo altri

*l foglio 2 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 4, superficie 10244, reddito agrario 29,10 €, reddito dominicale 31,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Ciacci Angelo da più lati, salvo altri*

*l foglio 2 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 4, superficie 1936, reddito agrario 5,50 €, reddito dominicale 6,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, HARTMANN URS, salvo altri*

*l foglio 2 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 4433, reddito agrario 12,59 €, reddito dominicale 12,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Ciacci Angelo, salvo altri*

*l foglio 2 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto 2, superficie 2715, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Del Bono Giovanna ed altri, salvo altri l foglio 2 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 3486, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Salvatori Orietta, salvo altri*

*l foglio 2 particella 69 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 63, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Salvatori Orietta da due lati, salvo altri*

*l foglio 2 particella 69 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 12521, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 6,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Salvatori Orietta da due lati, salvo altri*

*l foglio 2 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 6935, reddito agrario 14,33 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Salvatori Orietta, strada, salvo altri*

*l foglio 2 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4642, reddito agrario 9,59 €, reddito dominicale 9,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Salvatori Orietta, strada, salvo altri*

*l foglio 2 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2143, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 4,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, strada, salvo altri*

*l foglio 2 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 115, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da tutti i lati, salvo altri*

*l foglio 2 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1323, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ****

*Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Ciacci Angelo, salvo altri l foglio 2 particella 78 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe bosco misto 2, superficie 5248, reddito agrario 81,00 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Francesconi Aurelio ed altri, salvo altri*

STUDIO LEGALE BLASI
AVV. GUGLIELMO BLASI
61043 CAGLI (PU)
Via De Gasperi, 6 – Tel. - Fax 0721.782687
pec: avv.guglielmoblasi@pec.it
e-mail: guglielmo@studiolegaleavvocatiblasi.it

*l foglio 2 particella 78 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 4, superficie 600, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Francesconi Aurelio ed altri, salvo altri*

*l foglio 2 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2783, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 8,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, salvo altri*

*l foglio 2 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 235, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Ciacci Angelo, salvo altri*

*l foglio 2 particella 93 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe fabbricato diruto, superficie 64, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante con: Stessa ditta da più lati, Ciacci Angelo, salvo altri”.*

Prezzo base: € 66.600,00

Prezzo minimo: € 49.950,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luigi Stagnozzi del 06/06/2023, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa riferimento per tutto quanto ciò che riguarda le caratteristiche tecniche dell’immobile, risulta quanto segue.

Trattasi di beni ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Relativamente ai giudizi di conformità (punto 8 della perizia), si rappresenta come non sussistano difformità.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.astalegale.net, <https://www.spazioaste.it>, <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.urbino.giustizia.it ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo studio dello scrivente professionista in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6 (tel. 0721/782687), entro le ore 12:00 del 09/04/2025 (tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 15:00 alle 19:00).

Chiunque può presentare un’offerta con esclusione del debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

L’offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

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 dello scrivente 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 stessa.

L’offerta dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione in marca da bollo da € 16,00 (anche mediante fac-simile reperibile sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it nella sezione “vendite bene immobili- come partecipare”) con indicazione del prezzo offerto e del relativo Lotto;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita). Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all’art. 179 cc). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l’offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del

documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;

- per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto;
- per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Urbino, ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà essere presente personalmente all'apertura delle buste;
- l'offerta potrà anche essere presentata ai sensi dell'art. 583 cpc; è obbligatoria la procura notarile; il procuratore, cioè l'Avvocato, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, entrambe rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- indicazione del bene per il quale del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- le coordinate IBAN complete con indicazione in chiaro della Banca, della filiale, nonché dell'intestatario del conto che dovrà essere lo stesso che presenta l'offerta al fine dell'eventuale rimborso della cauzione e della restituzione del fondo spese eccedente in caso di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di tutti gli allegati, dell'attestato di prestazione energetica (qualora sia depositato agli atti) e del presente avviso di vendita;
- l'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascuno offerente.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva R.G.E. 110/2021 – Tribunale di Urbino" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

CON MODALITÀ TELEMATICA collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>¹

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

L'offerta di acquisto telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dal presentatore **entro le ore 12:00 del 09/04/2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato** reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, previa registrazione sul portale medesimo, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE, PER CIASCUNA GARA, L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO.

¹ **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo "garaimmobiliare@astalegale.net" oppure contattare il call-center al n. 848780013 dalle ore 09:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta, che deve contenere i dati indicati nell'art. 12 DM 32/2015, dovrà essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"Invia Offerta"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. 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.

Sul portale è disponibile il **"Manuale Utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La domanda dovrà contenere i seguenti dati e documenti: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc), allegando documento di identità valido e codice fiscale valido. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare; se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda.

Per gli stranieri extracomunitari e comunitari è obbligatorio essere in possesso del permesso di soggiorno valido e regolare, carta di soggiorno, del codice fiscale italiano, passaporto.

Per gli stranieri extracomunitari non soggiornante in Italia l'aggiudicazione sarà provvisoria in attesa di interpello al Ministero degli affari esteri concernente la condizione di reciprocità.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione"** da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste (nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO – codice identificativo dell'operazione di bonifico, nonché allegata la copia della contabile di versamento).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rimborsare, sul conto indicato dal presentatore, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: BPER BANCA S.P.A. – Filiale di Piobbico (PU), cod. IBAN: IT73X053876853000004236554, causale: "ASTA" (senza ulteriori specificazioni dei dati identificativi della procedura).

Il presentatore, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve prima confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale, e poi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione criptata al Ministero della Giustizia.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; b) se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;
- c) se l'offerente è una società, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante allegando fotocopia del documento di identità, visura camerale aggiornata e ogni altra idonea documentazione (delibera assembleare o procura) da cui risultino i poteri del legale rappresentante che firmerà la domanda;
- d) indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32/2015;
- f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). Una volta trasmessa la busta digitale contenete l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste cartacee, come specificato in premessa e al solo fine dello smistamento delle stesse, alla relativa procedura avverrà il 10/04/2025 alle ore 10:30.

La verifica della correttezza delle offerte sia cartacee che telematiche avverrà il giorno del **10/04/2025 a partire dalle ore 11:00**, presso lo studio dell'avv. Guglielmo Blasi, in Cagli (PU), via A. De Gasperi n. 6.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (che dovranno comprendere e parlare la lingua italiana) partecipano comparando personalmente innanzi al Delegato alle vendite nel luogo fisico in cui si svolge la vendita.

Le offerte saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno da quest'ultimo riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'offerente che ha formulato la domanda in forma cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, riceveranno dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo pec indicato all'atto di presentazione dell'offerta, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste/plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*".

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, verrà comunicato, tramite messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei

plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle offerte cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica.

In caso di unica offerta per ciascun lotto: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con l'inserimento manuale dei rilanci per gli offerenti presenti in aula. La gara avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "*SINCRONA MISTA TELEMATICA*", secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett. F del D.M. 23.2.2015 n.32, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti personalmente innanzi al delegato saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato alle vendite disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultano di eguale importo, il delegato aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso/depositato per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o "*off line*" per gli offerenti telematici. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc, l'Avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile andrà definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data NON successiva alla vendita.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, entro 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 un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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.

Il delegato alle Vendite provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari ovvero alla restituzione degli assegni circolari.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica, pari o superiore al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità su descritte.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e, in subordine, l'offerta cui è allegata la cauzione di maggior entità. **L'offerta è inefficace:**
 - se perviene oltre il termine stabilito;
 - se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
 - se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata. Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione il delegato alla vendita provvederà a fissare successiva vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 €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.

In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

Si informa gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà effettuare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, come verrà specificato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva R.G.E. 110/2021 – Tribunale di Urbino" o mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: BPER Banca S.p.A. – Filiale di Piobbico (PU), cod. IBAN: IT IT73X0538768530000004236554.

L'aggiudicatario è tenuto ad inviare al delegato la contabile di bonifico.

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 saldo prezzo, 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.

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.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli di dichiarazione antiriciclaggio allegati alla presente ordinanza e menzionati quali allegati E ed F), dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D-Lgs. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione per permettergli di emanare i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice dell'esecuzione di disporre la restituzione all'aggiudicatario dell'eventuale parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice dell'esecuzione esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, c. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice dell'esecuzione).

PUBBLICITA' LEGALE

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino; alla pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", all'inserimento dell'avviso nel periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net, pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net e alla pubblicazione sull'apposita sezione del sito internet ww.tribunale.urbino.giustizia.it e www.astalegale.net dell'avviso e della relazione di stima che, meglio e più dettagliatamente, descrive e illustra lo stato dell'immobile oggetto di vendita, e alla affissione nei pressi degli immobili oggetto di vendita del cartello "vendesì".

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia, con l'elenco delle eventuali discordanze sulla effettiva esecuzione dei lavori concessi e sulla situazione strumento urbanistico e per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pasì a qualsiasi titolo gravanti sui beni, si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di autorizzazione della vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita.

Per concordare appuntamento per la visita all'immobile fare riferimento al custode Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Urbino.

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

Cagli 12/02/2025

Il Delegato alla vendita
avv. Guglielmo Blasi