

# TRIBUNALE DI URBINO

Ufficio esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

\*\*\*\*\*

### Procedura esecutiva immobiliare n. 44/2020 R.G.E.

Il sottoscritto dott. Giuliano Cesarini, con studio in Fossombrone in via Fermi n. 75 nominato delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino, dott.ssa Vera Colella con provvedimento del 24.10.2022 e prorogato con Provvedimento del dott. Francesco Paolo Grippa del 21.01.2025 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.

### AVVISA

che il giorno **6 maggio 2025** alle ore 15.00 in Fossombrone (PU), presso il suo studio in via Fermi n. 75, si procederà alla

<b>VENDITA SENZA INCANTO</b>
------------------------------

ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, dei seguenti immobili oggetto di pignoramento trascritto a Urbino il 01.09.2020 al Reg. Part. n. 2792:

**LOTTO N. 1 - prezzo base d'asta €uro 630.000,00 – costituito da**

- A. **agriturismo** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 481,00, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.220,00 Euro. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da tra locali cucina, due locali dispensa, ingresso, disimpegni, tra camere, ufficio, tre w.c., locale lavanderia-w.c., portico e ripostiglio al piano terra, sala ristoro, w.c. e terrazzo al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- B. **appartamento** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 186,80, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da cantina e ripostiglio al piano terra, cucina-pranzo, quattro camere, due w.c. e disimpegno al piano primo oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari.
- C. **appartamento** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 84,00 mq censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro. L'unità si sviluppa su due piani ed è composta da ripostiglio al piano primo sotto-strada, soggiorno, cucina, tra camere, disimpegno, bagno e portico al piano terra oltre a spazi in comune con altre unità immobiliari. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- D. **ricovero animali** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 1.932,50 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.118,40 Euro. I beni oggetto di stima comprendono una stalla per ricovero animali e fienile (D1), una stalla per ricovero animali e mungitura (D2), un fabbricato destinato a magazzino e laboratorio (D3), un fabbricato destinato a porcile e pollaio (D4). I fabbricati si sviluppano su un unico piano e sono collegati tra loro tramite scoperto esclusivo. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- E. **Laboratorio** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 126,00 mq censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 90 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 270,00 Euro. Trattasi di fabbricato adibito alla conservazione e confezionamento delle carni macellate a servizio dell'attività agricola. L'unità si sviluppa su un

unico piano ed è composta locale confezionamento - conservazione carni e locale vendita - ingresso oltre a scoperto esclusivo. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- F. **ricovero animali** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 340,00 mq censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 96 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 536,00 Euro. Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola, l'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta locale ricovero bovini e locale ricovero suini. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- G. **ricovero animali** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 105,00 mq censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 97 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 183,60 Euro. Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola, l'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei suini. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- H. **ricovero animali** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 240,00 mq censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 58 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 227,24 Euro. Trattasi di fabbricato agricolo a servizio dell'attività agricola, l'unità si sviluppa su un unico piano ed è destinato al ricovero dei bovini. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- I. **terreno agricolo** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 636.367,00 mq censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 58 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo, classe 1, superficie 23104, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 32,73 €, foglio 58 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 4, superficie 17518, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 54,28 €, foglio 58 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 1, superficie 162600, reddito agrario 317,50 €, reddito dominicale 321,59 €, foglio 58 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 5574, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 3,61 €, foglio 58 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 1 e pascolo arb, superficie 3244, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,43 €, foglio 58 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 16916, reddito agrario 34,41 €, reddito dominicale 34,56 €, foglio 58 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 21558, reddito agrario 44,54 €, reddito dominicale 44,54 €, foglio 58 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 16368, reddito agrario 33,81 €, reddito dominicale 33,81 €, foglio 58 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 107218, reddito agrario 25,84 €, reddito dominicale 65,92 €, foglio 58 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5380, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 4,39 €, foglio 58 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 29448, reddito agrario 10,03 €, reddito dominicale 17,68 €, foglio 58 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 4432, reddito agrario 9,16 €, reddito dominicale 9,16 €, foglio 58 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, classe 1, superficie 3448, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 2,67 €, foglio 58 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 25286, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 15,32 €, foglio 58 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe prato, classe 2 e pascolo, classe 1, superficie 8238, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 5,00 €, foglio 58 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4612, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,59 €, foglio 58 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 7832, reddito agrario 14,16 €, reddito dominicale 12,13 €, foglio 58 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 5, superficie 7114, reddito agrario 20,21 €, reddito dominicale 20,21 €, foglio 58 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2510, reddito agrario 5,19 €, reddito dominicale 5,19 €, foglio 58 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 34, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, foglio 58 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 12830, reddito agrario 26,50 €, reddito dominicale 26,50 €, foglio 58 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2310, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 3,58 €, foglio 58 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2980, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 6,16 €, foglio 58 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,21 €, foglio 58 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 710, foglio 58 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 76, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €, foglio 58 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 2812, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 4,36 €, foglio 58 particella 71 (catasto

terreni), qualita/classe prato, classe 2 - pascolo, classe 1 e bosco ceduo, superficie 75964, reddito agrario 18,93 €, reddito dominicale 46,26 €, foglio 58 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 3452, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 5,35 €, foglio 58 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe U, superficie 3680, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 2,85 €, foglio 58 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7174, reddito agrario 11,12 €, reddito dominicale 12,18 €, foglio 58 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 7898, reddito agrario 16,03 €, reddito dominicale 16,11 €, foglio 58 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5308, reddito agrario 9,59 €, reddito dominicale 8,22 €, foglio 58 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 13695, reddito agrario 28,29 €, reddito dominicale 28,29 €, foglio 58 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 7945, reddito agrario 28,72 €, reddito dominicale 26,67 €, foglio 58 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 15539, reddito agrario 22,90 €, reddito dominicale 21,49 €. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

J. **terreno agricolo** sito a Sassocorvaro Loc. Cà Iacomo snc, della superficie commerciale di 150.491,00 censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 59 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 31326, reddito agrario 49,06 €, reddito dominicale 44,75 €, foglio 59 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo, classe 2, superficie 25089, reddito agrario 9,05 €, reddito dominicale 14,83 €, foglio 59 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 3504, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 4,89 €, foglio 59 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 4350, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 7,11 €, foglio 59 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 15706, reddito agrario 28,76 €, reddito dominicale 29,81 €, foglio 59 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 4656, reddito agrario 16,65 €, reddito dominicale 15,48 €, foglio 59 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1454, reddito agrario 3,00 €, reddito dominicale 3,00 €, foglio 59 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe u, superficie 5546, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 4,30 €, foglio 59 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, superficie 5892, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 4,95 €, foglio 59 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3 e pascolo arb, superficie 16250, reddito agrario 46,97 €, reddito dominicale 51,80 €, foglio 59 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo cespug, classe 2, superficie 1649, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,97 €, foglio 59 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5 e pascolo arb, superficie 12308, reddito agrario 19,25 €, reddito dominicale 17,57 €, foglio 59 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 5047, reddito agrario 9,12 €, reddito dominicale 7,82 €, foglio 59 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 5, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, foglio 59 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 e pascolo, classe 2, superficie 6492, reddito agrario 22,19 €, reddito dominicale 20,70 €, foglio 59 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 11216, reddito agrario 40,55 €, reddito dominicale 37,65 €. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

A. **terreno agricolo** sito a Urbino Loc. San Donato, della superficie commerciale di 27.359,00 mq sito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 93 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 2366, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,28 €, foglio 93 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, classe 1, superficie 3946, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,06 €, foglio 93 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 3712, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 6,71 €, foglio 93 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 8744, reddito agrario 14,47 €, reddito dominicale 14,77 €, foglio 93 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e bosco misto, classe 2, superficie 4192, reddito agrario 4,87 €, reddito dominicale 5,46 €, foglio 93 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 e pascolo arb, classe 1, superficie 2955, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 2,49 €, foglio 93 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, classe 2, superficie 1444, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,60 €. Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

#### **Alcuni vincoli e difformità:**

Con riferimento all'agibilità, alle conformità/difformità edilizie, catastali, urbanistiche ed alle demolizioni necessarie si fa espresso rinvio all'elaborato peritale ove, tra l'altro, viene indicato

che diversi immobili dovranno essere oggetto di demolizione e/o presentano difformità edilizie, catastali e urbanistiche sanabili del cui costo si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

L'intero compendio pignorato è occupato in forza di contratto di affitto agricolo con scadenza il 03.11.2038.

**Dagli Attestati di Prestazione Energetica presenti agli atti l'agriturismo e gli immobili risultano essere di classe energetica "E"**

Si segnala altresì la presenza dei seguenti vincoli:

- Locazione ultranovennale trascritta il 13/11/2013 ai nn. 5596 – 3787. La formalità grava sul foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-91-82-84-88, foglio 58 particelle 77-86-87 sub.2, 87 sub. 3, 87 sub. 4 e 90 sub. 1, foglio 58 particelle 96 e 97, foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9;
- Patto di mutuo trascritto in data 16/06/2009 ai nn. 4235 – 2434. La formalità grava sul foglio 58 particelle 17-21-22-24-25-29-30-33-35-36-40-41-43-44-45-48-50-52-53-56-61-63-64-67-68-69-70-71-72-73-74-75-91-82-84-88, foglio 58 particelle 77-86-87 sub.2, 87 sub. 3, 87 sub. 4 e 90, foglio 59 particelle 29-30-31-32-45-48-52-54-55-60-63-65-67-68-69-71 e foglio 93 particelle 3-4-5-6-7-8-9;
- Costituzione di vincolo di destinazione trascritta il 29/03/2006 ai nn. 2806 – 1374. La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione per la durata di 10 anni su terreno censito al foglio 58 particella 86;
- Costituzione di vincolo di destinazione trascritta il 18/11/2003 ai nn. 8374 – 5576. La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione per la durata di 10 anni su terreno censito al foglio 58 particella 23;
- Costituzione di vincolo di destinazione trascritta il 06/11/2001 ai nn. 6785 – 4778. La formalità è riferita solamente a vincolo di destinazione ad attività agrituristica per la durata di 10 anni su terreno già censito al foglio 58 particella 31;
- Costituzione di vincolo trascritto il 06/11/2000 ai nn. 7088 – 5155. La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo a "non aedificandi" ai sensi del comma 1 articolo 14, della Legge Regionale Marche 08/03/1990 n.13 su terreno censito al foglio 58 particella 65;
- Costituzione di vincolo trascritto il 03/05/2000 ai nn. 2840 – 2021. La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo per la durata di 10 anni su terreni censiti al foglio 58 particella 22 - 42 e foglio 68 particella 13 – 61;
- Costituzione di vincolo di indivisibilità trascritta il 23/10/1996 ai nn. 4871 – 3577. La formalità è riferita solamente a costituzione di vincolo di indivisibilità per la durata di 30 anni sui beni censiti al foglio 58 particelle 21-25-29-48-50-52-17-53-68-69-70-71-72-73-23-22-24-31-32-35-40-42-44-45-55-56-63-43-36-67-30-33-61-64-65-74-41.

**Prezzo base di vendita € 630.000,00 (seicentotrentamila/00)**, oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

Potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto al prezzo base ridotto di un quarto**, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene:

- nel caso in cui vi sia un'unica offerta e sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Si avverte, inoltre, che l'Ufficio si riserva altresì di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia inferiore al prezzo base.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

## **1. DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE VENDITE**

I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine alle eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima depositata in atti il 13.05.2022

(completa di foto, documentazione e planimetrie), redatta dall'Arch. Giannetto Clini di Fermignano, consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.com> alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura non potendo per nessun motivo eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico dar luogo a richieste risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rammenta che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai fini degli articoli 17, comma 1° e 40, comma 2°, della legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5° e 40, comma 6° della citata legge 47/1985.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato, ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

## **2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE**

---

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 e conosciuta dall'offerente.

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita), per partecipare alla vendita, dovranno far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro le ore 12,30 del giorno 5 MAGGIO 2025, offerta di acquisto per ciascun lotto per il quale intendono partecipare alla vendita.

L'offerta deve 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](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Le offerte sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, dell'Attestato di Prestazione Energetica (qualora sia depositato agli atti), del presente avviso di vendita, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- 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'offerta dovrà, inoltre, contenere:
  - a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
  - d) l'indicazione del referente della procedura;
  - e) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼);
  - f) la data e l'ora della vendita e l'indicazione del referente della procedura;
  - g) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), ed il modo di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - h) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - i) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - k) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

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

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

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e nel presente avviso di vendita;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e succ. mod.;
- l'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente;
- dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto 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. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione 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:

ES IMM 44-2020

BCC del Metauro Filiale di Fossombrone

IBAN: IT 55 I 08700 68290 000000205917

Si precisa che nel caso in cui l'offerente provveda al versamento della cauzione con bonifico istantaneo, l'importo bonificato dovrà essere maggiorato di €uro 1,00.

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://www.spazioaste.it>.

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

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

Per quanto concerne la vendita telematica si fa espresso rinvio agli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22 e 23 del D.M. 32/2015

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n.848 780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

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

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

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

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

### **3. PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE**

---

Le offerte di acquisto, redatte **in bollo da €uro 16,00**:

- devono essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, entro le ore 12:30 del giorno 5 MAGGIO 2025.
- devono essere depositate in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta;
- sono irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- devono essere depositate unitamente ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n. 44-2020 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- devono essere depositate unitamente ad una fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- devono contenere le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e in particolare:
  - a. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia;
  - b. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione (all'udienza) del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - c. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- devono contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- 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;
- devono indicare i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- devono indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine inferiore a 120 giorni per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti
- devono contenere l'espressa dichiarazione **di aver preso visione della relazione 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 ciascun offerente.

#### 4. MODALITA' DI VENDITA

---

Il professionista delegato, all'udienza del 6 MAGGIO 2025 ore 15.00, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità SINCRONA MISTA TELEMATICA. 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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si rammenta inoltre che:

- a) L'offerta è IRREVOCABILE e si potrà, pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questo non compaia il giorno fissato per la vendita;
- b) ai sensi dell'art.572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili;
- c) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg.c.p.c.;
- d) nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità "SINCRONA MISTA TELEMATICA" secondo la definizione dell'art.2 c.1 lett.G del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica o presentandosi presso lo studio del delegato alla vendita (per coloro che hanno presentato la busta in modalità cartacea), tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.  
Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad €uro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)** del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato;
- e) 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;
- f) entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari;
- g) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita). Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa

- h) non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successive pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto;
- i) se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

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

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

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

## **5. DISPOSIZIONI E CONDIZIONI DI VENDITA**

---

L'aggiudicatario di ciascun lotto, dovrà versare al professionista delegato **il prezzo di aggiudicazione**, detratta la cauzione versata, **entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**; mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato alla Procedura Esecutiva da depositare presso lo studio in Fossombrone (PU), via Fermi n. 75 con avvertenza che, in mancanza, si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.: l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione.

Contestualmente al saldo del prezzo di cui sopra l'aggiudicatario dovrà depositare una somma **a titolo di fondo spese** di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del **20%** del prezzo di aggiudicazione alle stesse modalità previste per il saldo del prezzo. In caso di prezzo di aggiudicazione basso, il fondo spese potrà essere superiore al 20%.

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

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

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa e rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

## **6. PUBBLICITA'**

---

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 Astelegale.net ed alla pubblicazione sull’apposita sezione del sito internet [www.tribunalediurbino.com](http://www.tribunalediurbino.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) **dell’avviso e della relazione di stima**, che meglio e più compiutamente descrive ed illustra lo stato dell’immobile oggetto di vendita ed alla affissione nei pressi degli immobili oggetto di vendita di un cartello “vendesi”.

Per ulteriori informazioni sulla regolarità edilizia, con l’elenco delle eventuali discordanze sulla effettiva esecuzione dei lavori concessi e sulla situazione strumento urbanistico si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito [www.tribunaleurbino.com](http://www.tribunaleurbino.com).

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. 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 vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita

La documentazione relativa alla procedura esecutiva, ogni ulteriore informazione nonché la prenotazione di un appuntamento per la visita dell’immobile potranno essere rispettivamente visionate acquisite e fissate presso lo studio del delegato dott. Giuliano Cesarini in Fossombrone, via Fermi 75 e-mail [giuliano.cesarini@giulianocesarini.it](mailto:giuliano.cesarini@giulianocesarini.it) - tel. e fax 0721 716382.

**Per concordare appuntamento per la visita all’immobile fare riferimento al custode Istituto Vendite Giudiziarie, tel. 0731 60914.**

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

Fossombrone, 14 febbraio 2025

Giuliano Cesarini  
Dottore Commercialista in Fossombrone