

Silvia Piccari
Dottore Commercialista
Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

R.G.E. 78/2020



Tribunale Ordinario di Urbino

Ufficio esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa
Custode Giudiziario IVG Marche Tel. 0731 60914 Mail infovisite@ivgmarche.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ESPERIMENTO N. 2

Procedura esecutiva n. 78/2020 R.G.E.

La sottoscritta Silvia Piccari, Dottore Commercialista, Professionista Delegato nella procedura esecutiva in oggetto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino con ordinanza del 14/04/2024 notificata il 16/04/2024, ai sensi degli artt. 569 e s.s. e 591 bis c.p.c. e in virtù del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Paolo Grippa reso in data 15/04/2025

AVVISA CHE

il giorno 5 novembre 2025 alle ore 10.00

presso lo studio in Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU), ed in collegamento con la piattaforma SPAZIOASTE (www.spazioaste.it) avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ MISTA SINCRONA

dei sottoindicati beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU alla quale si fa espresso rinvio.

Lotto 1

Descrizione del bene:

Il lotto 1 è composto dalla piena proprietà di un agriturismo composto dai seguenti beni:

- a) un immobile adibito ad agriturismo sito in Urbino in località Gadana alla via Sant'Antonio n. 2. L'agriturismo è suddiviso in parti, al piano terra è collocato il ristorante, in adiacenza a quest'ultimo, con accesso dall'esterno vi sono tre stanze ciascuna con bagno e soppalco privo di scala, al secondo piano vi sono tre appartamenti indipendenti con ingresso, cucina, bagno e camera da letto, ai quali si accede da una scala comune con ingresso principale posto sulla strada vicinale via S. Antonio. L'agriturismo è completo di ampio parcheggio ed è attorniato da terreni di proprietà, in uno di questi terreni vi è il fienile, il ricovero attrezzi e il ricovero per gli animali di cui al punto d). Tutta la struttura si presenta in buono stato di manutenzione sia nelle murature, sia negli impianti. Si precisa che al piano primo vi è un appartamento privato non facente parte dell'agriturismo che costituisce il lotto due oggetto del presente avviso di vendita.
- b) terreni agricoli siti in Urbino alla via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 50.389,00 mq;
- c) terreno agricolo sito in Urbino alla via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 614,00 mq,
- d) un deposito adibito a fienile e ricovero animali sito in Urbino alla via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 22,56 mq.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO

Il lotto 1 è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: euro 1.162.800,00 (unmilionecentosessantaduemilaottocento/00)

Offerta minima (ai sensi dell'art. 571 comma2 c.p.c.) **euro 872.100,00**
(ottocentosettantaduemilacenti/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Rappresentazione catastale

Le unità immobiliari di cui al **lotto uno** sono censite come segue:

- a) Agriturismo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 672,93 mq identificato catastalmente al foglio 69 particella 371 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita euro 3.346,64 euro e al foglio 69 particella 371 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 2811,

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

- b) terreno agricolo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 50.389,00 mq identificato catastalmente al foglio 69 particella 79 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 3519, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 14,54 €, foglio 69 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe QUERCETO 2, superficie 374, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,29 €, foglio 69 particella 89 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO 2, superficie 617, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,32 €, foglio 69 particella 94 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 812, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 2,31 €, foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe PRATO 2, superficie 800, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,66 €, foglio 69 particella 95 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe PRATO ARBOR 2, superficie 62, reddito agrario 0,05 €, foglio 113 particella 9 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 4050, reddito agrario 12,55 €, reddito dominicale 11,50 €, foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 8508, reddito agrario 21,97 €, foglio 113 particella 576 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe VIGNETO 2, superficie 2502, reddito agrario 11,63 €, reddito dominicale 11,63 €, foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 27733, reddito agrario 100,26 €, reddito dominicale 114,28 €, foglio 69 particella 397 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe VIGNETO 1, superficie 1412, reddito agrario 8,02 €, reddito dominicale 8,02 €, foglio 69 particella 401 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1040;
- c) terreno agricolo a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 614,00 mq identificato catastalmente al foglio 69 particella 399 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 614, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,54 €,
- d) fienile e ricovero animali a URBINO Via Sant'Antonio, frazione Gadana, della superficie commerciale di 22,56 mq identificato catastalmente al foglio 69 particella 401 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 133 mq.

Provenienza

Il bene di cui al punto c) è pervenuto ai debitori esegutati (in comunione dei beni) con atto di compravendita emesso dal segretario Comunale il 10/10/1989, trascritto in data 20/11/1989 ai nn. 5905/4402.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile adibito ad agriturismo di cui al punto a) e i beni di cui al punto b) e d) sono pervenuti ad uno dei debitori esegutati con atto di donazione e divisione del 23/04/1987 rep. n. 18867/9092, trascritto in data 28/04/1987 ai nn. 1981/1526.

Stato di occupazione

Tutti i beni di cui ai punti a), b), c), d), sono occupati dal debitore esegutato.

Confini

Non indicati in perizia.

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Regolarità edilizia e urbanistica

PRATICHE EDILIZIE

Condono edilizio N. 163/04, per lavori di Realizzazione di tettoia in ampliamento al fabbricato esistente, rilasciata il 02/09/2004 con il n. 163/04 di protocollo;

S.c.i.a. N. 45/15, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/02/2015 con il n. 3330 di protocollo;

Permesso di costruire N. 137/05, per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 17/04/2023 con il n. 1/12/2005 di protocollo;

Agibilità del 29/09/2006 con il n. 12383 di protocollo;

Concessione edilizia N. 30/99, per lavori di Costruzione fienile.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n° 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; VISTA la “Variante generale al P.R.G. - trasposizione su base catastale numerica, va, l'immobile ricade in zona B e E vedi note. Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato “aree urbane di recente edificazione” (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III “norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni” (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell’elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente; che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato “area agricola” (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato “area agricola” (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato “aree urbane di recente edificazione” (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III “norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni” (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell’elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente;

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Conformità edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: Il CTU rileva le seguenti difformità: le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento, identificati al foglio 69, p.lle 371-399-401 e al foglio 69, p.la 371 sub. 1, riportano erroneamente come unico proprietario uno dei debitori esecutati, mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno. Tale difformità è regolarizzabile tramite voltura catastale. Costi e tempi di regolarizzazione: euro 450,00, 2 mesi.

Inoltre, per il solo sub. 1 il CTU ha rilevato la seguente difformità: planimetria non aggiornata. Costi e tempi di regolarizzazione: euro 3.700,00, 3 mesi.

Conformità urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/ atto: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Formalità iscritte/trascritte: sui beni di cui al lotto uno sono iscritte/trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 16/04/2005 ai nn. 3092/786,
- trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 01/10/2020 ai nn. 4343/3137;

Si precisa che sul solo bene identificato dal foglio 69, p.la 371, sub. 1 (compreso nel lotto 1) sono iscritte le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 29/04/2008 ai nn. 3034/761,
- iscrizione di ipoteca volontaria del 26/10/2012 ai nn. 5349/871,
- trascrizione del 22/01/2007 ai nn. 1396/738 di costituzione di vincolo di destinazione.

Inoltre, sui beni identificati dal foglio 69, p.lle 79, 88, 94, 95 (compreso nel lotto 1) è trascritta la seguente formalità:

- trascrizione del 04/03/1999 ai nn. 1154/791 di vincolo *non edificandi*, si precisa che in data 01/04/2025 l'esperto stimatore ha precisato che il tipo di frazionamento con il quale è stato redatto l'atto di vincolo, non è mai stato approvato, e ad oggi il vincolo, in base a quanto reperito, ricadrebbe su una porzione della p.la 397;

sui beni identificati dal foglio 113, p.lle 9 e 576 (compreso nel lotto 1) è trascritta la seguente formalità:

- trascrizione del 09/03/2006 ai nn. 2178/1034 di atto di servitù di passaggio, l'esperto stimatore ha precisato che ad oggi le p.lle servite sono la n. 652, 613 e 654 e la strada realizzata prevista nel suddetto atto ad oggi è la pubblica via Strada Provinciale Feltresca che permette l'accesso agli immobili con i civici da 40/P a 40/V.

Lotto 2

Descrizione del bene:

Il lotto due è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Urbino, via S. Antonio, frazione Gadana, posto al piano primo con accesso da ingresso comune a livello strada, ubicato tra

l'agriturismo al piano terra e le camere di quest'ultimo al livello superiore. Accedendo dalla strada entriamo nell'ingresso comune, entrando troviamo una grande sala da pranzo, con camino a legna, collegata con la cucina, la zona notte ed accessori è formata da bagno, ripostiglio e 3 camere; sul retro-rispetto l'accesso troviamo un grande terrazzo che si estende per tutta la larghezza dell'appartamento.

L'immobile si presenta in buono stato, porte interne come le finestre e scuroni sono in legno, per riprendere lo stile "agricolo" del fabbricato nel suo complesso, presenta pareti interne in muratura a faccia vista, il riscaldamento è garantito da elementi radianti.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO

Il lotto due è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: euro 230.960,00 (duecentotrentamilanovecentosessanta/00)

Offerta minima (ai sensi dell'art. 571 comma2 c.p.c.) **euro 173.220,00**
(centosettantatremiladuecentoventi/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad euro 2.500,00.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Rappresentazione catastale: foglio 69 particella 371 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 euro.

Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile di cui al lotto due è pervenuto a uno dei debitori esegutati con atto di donazione e divisione del 23/04/1987 rep. n. 18867/9092, trascritto in data 28/04/1987 ai nn. 1981/1526.

Stato di occupazione

Il bene di cui al lotto due è occupato dal debitore esegutato.

Confini

Non sono indicati in perizia.

Regolarità edilizia e urbanistica

PRATICHE EDILIZIE

Condono edilizio N. 163/04, per lavori di Realizzazione di tettoia in ampliamento al fabbricato esistente, rilasciata il 02/09/2004 con il n. 163/04 di protocollo;

S.c.i.a. N. 45/15, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/02/2015 con il n. 3330 di protocollo;

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Permesso di costruire N. 137/05, per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 17/04/2023 con il n. 1/12/2005 di protocollo;

Agibilità del 29/09/2006 con il n. 12383 di protocollo;

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n° 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; VISTA la “Variante generale al P.R.G. - trasposizione su base catastale numerica, va, l'immobile ricade in zona B e E vedi note. Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato “aree urbane di recente edificazione” (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III “norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni” (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell’elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente; che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato “area agricola” (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato “area agricola” (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato “aree urbane di recente edificazione” (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell’elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III “norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni” (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell’elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente;

Conformità edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: Il CTU rileva le seguenti difformità: le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento, identificati al foglio 69, p.lle 371-399-401 e al foglio 69, p.lla 371 sub. 2, riportano erroneamente come unico proprietario uno dei debitori eseguiti, mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno. Tale difformità è regolarizzabile tramite voltura catastale. Costi e tempi di regolarizzazione: euro 450,00, 2 mesi.

Inoltre, per il sub. 2 il CTU ha rilevato la seguente difformità: lievi modifiche interne. Costi e tempi di regolarizzazione: euro.3.650,00, 3 mesi.

Conformità urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/ atto: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Formalità iscritte/trascritte: sul bene di cui al lotto due sono iscritte/trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 16/04/2005 ai nn. 3092/786,
- iscrizione di ipoteca volontaria del 29/04/2008 ai nn. 3034/761,
- iscrizione di ipoteca volontaria del 26/10/2012 ai nn. 5349/871,
- trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 01/10/2020 ai nn. 4343/3137.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale.

Irrevocabilità dell'offerta: L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto e documenti da allegare: le offerte di acquisto si possono presentare in forma cartacea ovvero con modalità telematiche x art. 12 e 13 D.M. 32/15.

A. Modalità di presentazione cartacea delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato, previo appuntamento (tel. 338-5295960).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- il nome/cognome del Professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

L'offerta, sottoscritta e in marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

1. le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile, recapito telefonico) con l'indicazione del codice fiscale o partita Iva;

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e allegate le fotocopie del documento di identità e del codice fiscale. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione (all'udienza) del certificato della Cciaa in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

2. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
3. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
4. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
5. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà possibile indicare un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della miglior offerta);
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 78-2020 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto
- Se persona fisica: fotocopia di un documento di identità e codice fiscale dell'offerente, certificato di stato civile; in caso di soggetto coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni; permesso di soggiorno o carta di soggiorno se l'offerente è cittadino di altro Stato extra UE.
- Se persona giuridica: certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza della società e i poteri di rappresentanza, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

B. Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta può essere presentata anche in modalità telematica, in tal caso deve contenere quanto indicato dall'art. 12 D.M. 32/2015 Min. Giustizia e deve essere presentata con le modalità di cui agli artt. 13 e 14 del predetto decreto ministeriale.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web "Offerta Telematica" e inviata tramite apposita funzione "Invia offerta" presente all'interno del portale www.spazioaste.it entro le ore 12.30 del giorno precedente la data della vendita. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito

indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. 32/2015.

L’offerta telematica dovrà contenere:

- a. le complete generalità dell’offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 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, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- i. l’importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- m. l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n. l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All’offerta presentata per via telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell’offerente;
- copia della contabile di pagamento della cauzione mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura;
- imposta di bollo assolta;
- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l’autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata visura Cciao dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente, nonché copia di un documento di identità del legale rappresentante.

Silvia Piccari
Dottore Commercialista

Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni qui indicate saranno ritenute nulle. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. 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 e la relativa documentazione, che saranno acquisite a titolo definitivo dal portale e conservate dallo 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.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto intestato a "TRIBUNALE DI URBINO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 78-2020 R.G.E." presso Banca di Credito Cooperativo del Metauro, IBAN IT27N0870068520000000208667.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione Es. Imm. 78/2020 R.G.E.". Lo stesso dovrà essere eseguito in tempo utile affinché pervenga in banca entro le ore 12.30 del giorno antecedente la vendita.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, agli offerenti che risulteranno non aggiudicatari.

Assistenza

Per l'assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Esame delle offerte

Il Professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissato per la gara, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte ricevute in modalità cartacea e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame e alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste saranno aperte dal

professionista delegato ed inserite nel portale a cura dello stesso, rendendole così visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Inefficacia delle offerte:

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine fissato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza (offerta minima);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

- a. Caso di unica offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta: la stessa sarà accolta;
- b. Caso di unica offerta di importo inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima: sarà possibile far luogo alla vendita qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- c. Caso di pluralità di offerte: il Professionista Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide; ogni offerente è libero di parteciparvi o meno. La gara si svolge con aumenti minimi pari:

- Ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) per il lotto uno;
- Ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per il lotto due.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi 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.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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.

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.

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

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione o in un momento successivo, dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Contestualmente al saldo prezzo dovrà essere depositata altra somma, a titolo di fondo spese, necessaria a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione etc) Tale somma verrà determinata dal delegato e comunicata tempestivamente all'aggiudicatario. L'importo del fondo spese deve intendersi di natura provvisoria, potrà quindi essere necessario congruare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura ovvero mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato di assegno circolare non trasferibili intestati alla procedura.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; il professionista Delegato fisserà una nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Versamento del saldo prezzo in presenta di credito fondiario

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993., dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto, per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al Custode Giudiziario, che sarà indicata successivamente all'aggiudicazione.

Versamento del saldo prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto. 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. 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.

Nel decreto di Trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

L'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato, in originale, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati il tutto nel più breve tempo possibile dopo l'aggiudicazione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi con vendita telematica sincrona mista e che il gestore della vendita telematica sia ASTALEGALE.NET con sito web www.spazioaste.it e indirizzo Pec astalegale@pec.it.

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.

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 esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare).

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e ogni altro onere fiscale derivanti dalla vendita (iva/registro, ipotecarie e catastali, bolli) sono a carico dell'aggiudicatario. È' posta inoltre a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Ai fini delle imposte gravanti sulla cessione, si informa che la stessa sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutta la documentazione è consultabile sul sito www.tribunaleurbino.it, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visite all'immobile

L'immobile è visitabile previa prenotazione tramite la funzione "Prenota visita immobile" dal Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno effettuate con l'ausilio del Custode.

Custodia

La custodia degli immobili è stata affidata a Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914, indirizzo e-mail infovisite@ivgmarche.it.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità delle operazioni di vendita verrà eseguita tramite:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- inserimento dell'avviso, unitamente a copia della relazione di stima, nell'apposita sezione del sito internet www.tribunaleurbino.it, nonché sul sito internet www.astalegale.net;
- inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper Aste",
- affissione all'Albo del Tribunale di Urbino

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio Studio.

Silvia Piccari
Dottore Commercialista
Via Nuova n. 128, Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 338-5295960 - E-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com
Pec silviapiccari@pec.it

Richiesta informazioni

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo stesso (e-mail dott.ssasilviapiccari@gmail.com tel. 338-5295960).

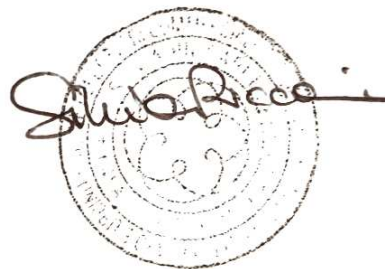
Rinvio alle disposizioni di legge

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

Sassocorvaro Auditore, lì 16/07/2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Silvia Piccari

A circular professional stamp of the Dottore Commercialista Silvia Piccari is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink that reads "Silvia Piccari".