

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2015 R.G.Es. (riunita alla procedura 71/2015 R.G.Es.)

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avvocato Giulio Brandinelli, con studio in Sant'Angelo in Vado (PU), Via Pratello Santa Maria nr. 21 (Tel.: 0722/818210 - Fax.: 0722/88690 - E-mail: giulio@garilibrandinelli.it - P.E.C.: avv.giulio_brandinelli@legalmail.it - C.F. BRNGLI79C19I287O, delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Urbino del 24 maggio 2024

AVVISA CHE

il giorno **05 (cinque) febbraio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10,00 (dieci)** presso il suindicato studio in Sant'Angelo in Vado (PU) si procederà alla **vendita senza incanto** delle seguenti consistenze immobiliari oggetto di pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino in data 31 luglio 2015 nn. 3909/3017 e in data 17 settembre 2015 nn. 4676/3620, meglio descritte nella **relazione di stima** del 9 dicembre 2016 redatta dal tecnico incaricato e depositata in atti, **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.**

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare, sita in **Sant'Angelo in Vado, Zona Industriale, Via Guido Rossa**, e, precisamente:

- **porzione di laboratorio artigianale** della superficie commerciale di 304,00 mq, posta al piano terra, ed individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) come segue:
 - **foglio 41, particella 538**, categoria D/1, rendita euro 692,05;

confinante con: altra proprietà, strada comunale Via G. Rossa, salvo altri.

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

a) Con riguardo alla vigente normativa urbanistico - edilizia - catastale:

- i relativi permessi di costruire sono indicati nella perizia di stima cui pertanto si rinvia;
- sono state rilevate alcune difformità edilizie come meglio indicato nella perizia di stima cui pertanto si rinvia.

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

b) Classe energetica D (certificazione APE n. 2016 - 42200 registrata in data 9 dicembre 2016).

c) L'immobile in oggetto risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale meglio descritto in seguito che allo stato non è opponibile alla procedura.

d) Il valore commerciale dell'intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro **67.400,00** mentre il valore di vendita giudiziaria è pari ad euro **62.400,00** (non si considera la riduzione per lo stato di occupazione).

Prezzo a base d'asta: € 53.040,00 (cinquantatremilaquaranta virgola zero zero).

Offerta minima: non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c. p. c. come meglio precisato in seguito.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare, sita in **Sant'Angelo in Vado, Zona Industriale, Via Guido Rossa**, e, precisamente:

- **porzione di laboratorio artigianale** della superficie commerciale di 1.279,00 mq, composto da laboratorio artigianale, due locali magazzino, ufficio e wc al piano terra e da tre locali adibiti ad ufficio, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano primo **con terreno pertinenziale della superficie commerciale di 63,45 mq edificabile** per nuovi edifici in ampliamento dell'esistente (edificabilità pari a circa 51,00 mq) individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) come segue:

- **foglio 41, particella 199, subalterno 4**, categoria D/1, rendita euro 4.772,06;

confinante con: proprietà di terzi, stessa proprietà, strada comunale Via G. Rossa, salvo altri.

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

a) Con riguardo alla vigente normativa urbanistico - edilizia - catastale:

- i relativi permessi di costruire sono indicati nella perizia di stima cui pertanto si rinvia;

- sono state rilevate alcune difformità edilizie come meglio indicato nella perizia di stima cui pertanto si rinvia;

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

b) Classe energetica D (certificazione APE n. 2016 - 42271 registrata in data 9 dicembre 2016).

c) L'immobile in oggetto risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale meglio descritto in seguito che allo stato non è opponibile alla procedura.

d) Il valore commerciale dell'intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro **316.676,25** mentre il valore di vendita giudiziaria è pari ad euro **310.676,25** (non si considera la riduzione per lo stato di occupazione).

Prezzo a base d'asta: € 264.074,81 (duecentosessantaquattromilasettantaquattro virgola ottantuno).

Offerta minima: non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c. p. c. come meglio precisato in seguito.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare, sita in **Sant'Angelo in Vado, Zona Industriale, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, e, precisamente:

- **laboratorio artigianale** della superficie commerciale di 882,00 mq, al piano terra, composto da un unico locale con annessi servizi igienici ed *ex* locale centrale termica, **con terreno pertinenziale** della superficie commerciale di 72,60 mq, con edificabilità pari a circa 201,00 mq, individuato al Catasto del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) come segue:

- **Catasto Fabbricati: foglio 41, particella 200, subalterno 8**, categoria D/7, rendita euro 3.228,00;

- **Catasto Terreni: foglio 41, particella 200**,

confinante con: stessa proprietà per più lati, strada comunale, salvo altri.

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

a) Con riguardo alla vigente normativa urbanistico - edilizia - catastale:

- i relativi permessi di costruire sono indicati nella perizia di stima cui pertanto si rinvia;

- sono state rilevate alcune difformità edilizie come meglio indicato nella perizia di stima cui pertanto si rinvia.

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

b) Classe energetica D (certificazione APE n. 2016 - 42197 registrata in data 9 dicembre 2016).

c) L'immobile in oggetto risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale meglio descritto in seguito che allo stato non è opponibile alla procedura.

d) Il valore commerciale dell'intera proprietà della consistenza immobiliare di cui al lotto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro **225.717,50** mentre il valore di vendita giudiziaria è pari ad euro **225.717,50** (non si considera la riduzione per lo stato di occupazione).

Prezzo a base d'asta: euro 191.859,87 (centonovantunomilaottococinquantanove virgola ottantasette).

Offerta minima: non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c. p. c. come meglio precisato in seguito.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4

Piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare, sita in **Sant'Angelo in Vado, Zona Industriale, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa**, e, precisamente:

- **appartamento per civile abitazione** della superficie commerciale di 113,61 mq, al piano terra composto da cucina - pranzo, disimpegno, bagno e camera al piano terra con due locali deposito al piano seminterrato,

individuato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) come segue:

- **foglio 41, particella 200, subalterno 11**, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita euro 147,19;
- **foglio 41, particella 200, subalterno 9**, cat. C/2, classe 2, mq 64, rendita euro 85,94;

e complessivamente confinante con: stessa proprietà per più lati, salvo altri.

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

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

- i relativi permessi di costruire sono indicati nella perizia di stima cui pertanto si rinvia;
- l'immobile risulta conforme.

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

b) Classe energetica F (certificazione APE n. 2016 - 42193 registrata in data 9 dicembre 2016).

c) Il deposito di cui al sub. 9 risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale meglio descritto in seguito che allo stato non è opponibile alla procedura.

d) Il valore commerciale dell'intera proprietà della consistenza immobiliare di cui al lotto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro **40.899,60** mentre il valore di vendita giudiziaria è pari ad euro **40.899,60** (non si considera la riduzione per lo stato di occupazione).

Prezzo a base d'asta: euro 34.764,66 (treaquattromilasettecesossantaquattro virgola sessantasei).

Offerta minima: non inferiore ad un quarto del predetto prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. 571 c. p. c. come meglio precisato in seguito.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, **contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento nonché di ogni altro elemento utile alla sua valutazione** dovrà essere presentate **in bollo da euro 16,00 (sedici)**, presso il suindicato studio del professionista delegato avvocato Giulio Brandinelli in Sant'Angelo in Vado (PU), Via Pratello Santa Maria nr. 21 entro le ore **12 (dodici) e minuti 30 (trenta)** del giorno precedente la gara e dunque **entro il giorno 04 (quattro) febbraio 2025 (duemilaventicinque)**, in **busta chiusa, all'esterno della quale saranno indicati**, ai sensi di legge, esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (nome e cognome) che può essere anche persona differente dall'offerente, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita e la data fissata per la vendita.

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

L'offerta presentata personalmente o mezzo di procuratore speciale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà contenere:

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e della partita I.V.A. e, ai sensi dell'art. 582 c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino, con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Urbino e recapito telefonico;

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

c) In caso di offerta presentata:

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

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

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale

(genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

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

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

L'offerta deve indicare:

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

L'offerta deve contenere altresì, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e di dispensare la procedura dal produrre le certificazioni relative alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza.

L'offerta deve essere depositata come sopra, unitamente:

- a)** a fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e di eventuali rappresentanti);
- b)** ad assegno circolare non trasferibile all'ordine di **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 61/2015 R.G.E."** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, pure inseriti nella busta.

L'offerta non è efficace

- se perviene oltre il suindicato termine;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione per un importo pari ad almeno il 10 % (dieci per cento) del prezzo da lui proposto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c. l'offerta è irrevocabile.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte il giorno **05 (cinque) febbraio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10.00** presso lo studio dell'avv. Giulio Brandinelli ubicato a Sant'Angelo in Vado (PU), Via Pratello Santa Maria nr. 21.

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

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al suindicato prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; nell'ipotesi in cui il prezzo offerto sia inferiore rispetto al suindicato prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerta deve essere accolta qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

- **euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)** per il **LOTTO 1.**
- **euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero)** per il **LOTTO 2.**
- **euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)** per il **LOTTO 3.**
- **euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero)** per il **LOTTO 4.**

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati).

Il bene verrà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato la migliore offerta.

Se le offerte sono equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali pratiche urbanistiche suggerite dal perito e di cui sopra.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28/02/85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Poiché gli immobili di cui ai LOTTI 2-3-4 sono gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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. 385/93 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto per capitale, accessori e spese.

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

Si precisa che tutti gli immobili sopra descritti, ad eccezione dell'immobile di cui al LOTTO 4 (foglio 41, particella 200, sub. 9) risultano locati per la durata di anni 25 (prorogabili) con contratti autenticati nelle firme dal notaio E. Cafiero di Mondolfo del 10 agosto 2012, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II di Urbino in data 29 agosto 2012 ai nn.4273/3064 e 4272/3063.

Si precisa, tuttavia, che i contratti di locazione allo stato non risultano opponibili alla procedura secondo quanto statuito dal Tribunale di Urbino con sentenza nr. 284/2022 del 3 ottobre 2022, pubblicata il 4 ottobre 2022, avverso la quale è stato però proposto ricorso per cassazione, tutt'ora pendente al N.R.G. 7820/2023.

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

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

PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità, si procederà:

- a) all'inserimento dell'avviso di cui all'art 570 c. p. c. unitamente alla copia della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c. p. c., nell'apposita sezione del sito Internet www.tribunaleurbino.it oltre che sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) all'inserimento del medesimo avviso nel periodico "Newspaper aste" edito da asta legale.net s.p.a. almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) all'affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino;
- d) all'inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato: Tel.: 0722/81810 - Fax.: 0722/88690 - E-mail: giulio@garullibrandinelliep.it e dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

VISITE

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Urbino, con sede a Monsano (AN), Via Cassolo nr. 35, tel. 0731.60914 - 605180 - 605542 - Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it Portale aste: www.astemarche.it.

Le visite potranno essere concordate con il Custode Giudiziario ai contatti sopra indicati.

SANT'ANGELO IN VADO, lì 18/11/2024.

***Il Professionista Delegato
Avv. Giulio Brandinelli***