

TRIBUNALE DI URBINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA TELEMATICA

Procedura esecutiva n. 123/2009 R.G.E.

Il sottoscritto **Vittorio Alberto Nicolucci**, Dottore Commercialista, con studio in Fossombrone (PU), Via Giovanni Falcone, 14 int. 2, delegato dal Dott. Egidio de Leone, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa in data 07 settembre 2011, depositata in Cancelleria in data 07 settembre 2011

AVVISA

Che il giorno **24 gennaio 2025**, alle ore **12:00**, presso il proprio studio sito in Fossombrone (PU), Via Giovanni Falcone, 14 int. 2, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA TELEMATICA

dei sotto descritti immobili oggetto di pignoramento trascritto ad Urbino in data 02 dicembre 2009 al Reg. Gen. n. 8756 e Reg. Part. n. 5101.

LOTTO UNICO

Casa a schiera con piccolo scoperto, che si sviluppa su vari livelli (piano sotto strada, piano terra e piano primo), sito nel Comune di Mercatello sul Metauro (PU), Via Ca' Lillina, 21.

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Mercatello sul Metauro come segue:

- Foglio 23, Particella 198, Sub. 11, Categoria C6, Classe 2, 65 mq., Rendita € 107,42;
- Foglio 23, Particella 198, Sub. 12, Categoria A/2, Classe 2, 6,5 vani, Rendita € 369,27;
- Foglio 23, Particella 198, Sub. 13.

Dalla relazione peritale risulta rilasciato un certificato di Agibilità con pratica n.2/803-2001, Prot. n. 1774 del 21/03/2005.

La vendita avverrà al prezzo base d'asta di euro **60.000,00 (sessantamila/00)** (valore di stima € 285.450,00).

Sono ammissibili, alle condizioni sotto indicate, anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base d'asta (**offerta minima**: euro 45.000,00).

MODALITA'

DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte potranno essere presentate mediante le seguenti modalità:

• **PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato sito in Fossombrone (PU), Via Giovanni Falcone, 14 int. 2, entro le **ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita (23 gennaio 2025)**.

➤ **Sulla busta** dovrà essere indicato **esclusivamente**:

- il nome (previa identificazione) di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data della vendita;

nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro, dovrà essere apposta sulla busta;



All'interno della busta dovrà essere collocata:

- **l'offerta**, in bollo (euro 16,00), che **do**vrà **contenere**:
- le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, nonché i corrispondenti dati del coniuge (con allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge). In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, deve essere prodotto (all'udienza) il 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;
 - 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta sopra indicato (offerta minima) e l'eventuale termine inferiore a 60 giorni per il relativo pagamento;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare **non trasferibile** intestato alla Procedura Esecutiva n. 123/2009 R.G.E., per un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- perviene oltre il termine fissato;
- se inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta sopra indicato (offerta minima);
- se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo da lui proposto.

• PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara (23 gennaio 2025)** tramite le funzionalità del portale www.spazioaste.it.

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. Una volta inseriti i dati ed 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" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

La documentazione da allegare è la seguente:

- Offerta d'asta (generata automaticamente dal sistema);
- Copia della contabile di pagamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente qui di seguito riportato:

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI DELEGATE A NICOLUCCI VITTORIO ALBERTO
TRIBUNALE DI URBINO

B.C.C. DEL METAURO SOC. COOP. Filiale di FOSSOMBRONE

IBAN: IT17T087006829000000065094

Causale: "versamento cauzione"

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46,47 e 76 del DPR 445/2000 e successive modifiche (generata automaticamente dal sistema);
- Fotocopia di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

Ai sensi dell'art.12 comma 1 del D.M. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico; per le persone giuridiche: partita iva o codice fiscale, allegando il 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). Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, nonché i corrispondenti dati del coniuge (con allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge). In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 (che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta sopra indicato) e il termine per il relativo pagamento (che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Dovrà inoltre contenere:

- a) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- b) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

Anche in questo caso, l'offerta di acquisto non è efficace se:

- perviene oltre il termine fissato;
- se inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta sopra indicato (offerta minima);
- se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo da lui proposto.

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.

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.

Al fine di evitare il ritardato accredito della cauzione, il bonifico deve essere effettuato almeno n.4 (quattro) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Per tutto ciò che concerne le modalità di presentazione dell'offerta telematica si rimanda agli artt.13 e 14 del D.M. 32/2015.

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

MODALITA' DI APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Il professionista delegato, nel giorno e all'orario stabiliti per la vendita, procederà all'apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti con MODALITA' SINCRONA MISTA TELEMATICA, pertanto si invita gli offerenti interessati a collegarsi al portale, in modo da risultare "on line" ed avere la possibilità di partecipare all'eventuale gara telematica.

- **BUSTE PRESENTATE IN MODALITA' ORDINARIA:** saranno aperte il giorno 24 gennaio 2025, alle ore 12:00 in Fossombrone (PU) presso lo studio del Dott. Vittorio Alberto Nicolucci alla Via Giovanni Falcone, 14 int. 2, alla presenza del professionista delegato e degli offerenti. In questo caso l'offerente, che ha optato per questa modalità di presentazione dell'offerta, è tenuto a presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita, in mancanza il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore dell'unico offerente, anche se assente all'asta. Tali offerte, una volta aperte, saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del delegato alla vendita in modo da consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venirne a conoscenza;
- **BUSTE PRESENTATE IN MODALITA' TELEMATICA:** saranno aperte il giorno 24 gennaio 2025 alle ore 12:00 attraverso la piattaforma www.spazioaste.it e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it (art.16 comma 1 D.M. 32/2015). Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente (art.16 comma 2 D.M. 32/2015).

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00).

La gara si svolgerà, ai sensi dell'art.22 D.M. 32/2015, con modalità sincrona mista, 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.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopra indicato). Nell'eventualità in cui nessuno degli offerenti intenda aderire alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, 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.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia la 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..

Se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo a base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Professionista 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; in caso di assegno circolare, le cauzioni saranno immediatamente restituite dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti non aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Dott. Vittorio Alberto

Nicolucci di due assegni circolari non trasferibili, uno per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata e uno per gli oneri, diritti e spese di vendita, entrambi intestati a “Procedura Esecutiva n. 123/2009 R.G.E.” o, in alternativa, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l’eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

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, del D. Lgs. 385/93 cit., dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, nel termine di gg. 60 (sessanta) dall’aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell’Istituto per capitale, accessori e spese, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l’aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all’acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato Dott. Vittorio Alberto Nicolucci successivamente all’aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell’aggiudicatario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario;
- 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 ed 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, 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;
- i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall’art. 585 terzo comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell’offerta;
- in caso di difformità costruttiva, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall’Autorità Giudiziaria.

Il professionista delegato provvederà, altresì, a norma dell’art. 591 bis comma 4 c.p.c., alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, utilizzando, ai sensi dell’art.23 del D.M. 32/2015, i dati riportati nel portale www.spazioaste.it e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. In ogni caso, Astalegale.net deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell’aggiudicatario, la cauzione da quest’ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Per ulteriori e più dettagliate informazioni sui beni di cui sopra, anche per quanto riguarda lo stato di occupazione, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, si rimanda alla relazione di stima depositata in data 14 febbraio 2011, nonché alla relazione rettificativa integrativa depositata in data 31/03/2011 a firma dell’esperto Arch. Margherita Carbonara, consultabile sul sito internet <http://www.tribunaleurbino.it>, che deve

essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso all'Albo dell'Ufficio Giudiziario, all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", all'inserimento nell'apposita sezione del sito internet all'indirizzo www.tribunaleurbino.it e www.astalegale.net e alla pubblicazione sul mensile "newspaper aste".

Si specifica che, tutte le attività che a norma degli artt. 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 sito in Fossombrone (PU), Via Giovanni Falcone, 14 int. 2.

Maggiori informazioni possono essere richieste al sottoscritto professionista delegato Dott. Vittorio Alberto Nicolucci, con studio in Fossombrone (PU), Via Giovanni Falcone, 14 int. 2, tel. 0721/715155, fax 0721/715045, e-mail: v.nicolucci@studio-nicolucci.it.

Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net Spa con sito web www.spazioaste.it e indirizzo pec astalegale@pec.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia, considerando parte integrante del presente bando il testo degli articoli 12,13,14,15,16,20,22 e 23 del D.M. 32/2015.

Fossombrone, li 20/11/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Vittorio Alberto Nicolucci

