

**Avv.ta Barbara Cappellacci**  
Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**N. 88/2019 RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI**  
**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'Avv. Barbara Cappellacci, del Foro di Urbino, con studio in Cagli (PU), Piazza Giacomo Matteotti n. 10, delegata all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura di esecuzione immobiliare sopra indicata con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino in data 10.09.2024 ai sensi degli art. 569 e ss. e 591 bis c.p.c., pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

**COMUNICA**

che il giorno **30 GENNAIO 2025 ore 10:00** presso il suo Studio sito in Cagli (PU), Piazza Giacomo Matteotti n. 10 procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista telematica", del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

**LOTTO UNICO– Piena ed Intera Proprietà su: appartamenti, locali accessori e terreni siti in Comune di Montecopiolo (RN) Località Ponte Conca n.150- 151 e snc distinti:**

al CATASTO FABBRICATI di detto Comune al

- **Foglio 21, Particella 392, sub. 1, B.C.N.C. corte esclusiva;**
- **Foglio 21, particella 392 sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 28 Mq., rendita catastale Euro 44,83.**
- **Foglio 21 particella 392, sub.3, Categoria C/2, classe U, consistenza 16 Mq., rendita catastale Euro 25,62;**
- **Foglio 21 particella 392 sub. 4 categoria C/2, classe U, consistenza 46 mq, rendita catastale Euro 73,65**
- **Foglio 21, Particella 392, sub 5 Cat. A/4 classe 1 consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 111.55.**
- **Foglio 21, Particella 392, sub. 6 Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, rendita catastale Euro 102,26.**

*Si precisa che i suddetti immobili sono stati originati dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Montecopiolo al Foglio 21 particella 392*

e al CATASTO TERRENI di detto Comune al:

- **Foglio 21 particella 972 (ex. 593), qualità Prato, Classe 01, Consistenza 458,00 mq. reddito Domenicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,28.**
- **Foglio 23 particella 117, qualità/classe incolto prod./u, superficie 298,**
- **Foglio 23 particella 118, qualità/classe seminativo/02, superficie 3244,**
- **Foglio 23 particella 83, qualità/classe pascolo cesp./01, superficie 2062,**
- **Foglio 29 particella 122, qualità/classe seminativo/03, superficie 1422, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 2,57€.**

**oltre alla comproprietà pro-quota sulle parti dell'immobile che sono comuni per legge, destinazione e titolo.**

**Prezzo base:** Euro € 122.000,00

**Prezzo inferiore di un quarto:** Euro € 91.500,00

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro € 1.500,00

**Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA**

Come riportato dal CTU incaricato Geometra Roberto Martelli nella perizia depositata in data 15.07.2024 (alla quale si riporta per ogni chiarimento e precisazione), trattasi di un **appartamento, da cielo a terra**, porzione di un fabbricato del tipo bifamiliare, individuabile sulla parte sinistra guardando dal fronte, la sua costruzione non è databile ma si presume risalga ai primi decenni del '900 ed ha una struttura muraria portante in pietra e mattoni. L'appartamento che costituisce la parte più antica dell'intero fabbricato, si sviluppa su tre piani ed è composto da cucina al piano terra, cucina, ang. cottura, W.C. e camera al piano primo, due camere al piano secondo. Al piano terra le superfici sono prevalentemente ad uso magazzino, nella planimetria catastale d'impianto una piccola superficie era destinata a cucina. Il magazzino posto sulla parte più a sinistra ha la copertura crollata. Una scala interna rettilinea, conduce ai piani superiori, dove al piano primo abbiamo il locale cucina con un piccolo angolo cottura, un W.C. ed una camera. Al piano secondo due camere con un locale ripostiglio. Una scala con pedate in legno porta al sottotetto che presenta un'altezza limitata. Un intervento di ristrutturazione alla fine degli anni novanta ha interessato il solaio di copertura e il solaio di sottotetto, che sono stati ricostruiti in latero cemento. Gli altri solai sono

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

in legno e laterizio. Le finiture sono rimaste quelle degli anni precedenti, si presume anni cinquanta, sessanta. L'appartamento risulta inutilizzato da diversi anni, lo stato manutentivo risulta pessimo, ed abbisogna di un radicale intervento di ammodernamento. Con interventi anche strutturali da eseguire sulla copertura del locale magazzino crollata e sul piccolo volume riportato, posto sul retro del fabbricato, che presenta cedimenti in fondazione che hanno provocato distacchi ampi tra i setti murari. Preferibilmente quest'ultimo, dovrebbe essere demolito e ricostruito ex novo. Anche il solaio al primo livello è in legno, originario della prima edificazione, ed andrebbe sostituito. Gli impianti sono risalenti agli anni cinquanta, sessanta, non vi è impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico sono da rifare completamente. Le utenze luce ed acqua, sono indipendenti dal resto del fabbricato. **Il secondo appartamento oggetto di vendita, risulta essere da cielo a terra**, porzione di un fabbricato del tipo bifamiliare, individuabile sulla parte destra guardando dal fronte. La sua costruzione non è databile ma si presume risalga ai primi decenni del '900 ed ha una struttura muraria portante in pietra e mattoni. Le facciate sono per la maggior parte in pietra e mattoni del tipo faccia a vista. L'appartamento si sviluppa su tre piani ed è composto da: cucina, disimpegno, due camere, e W.C al piano primo, camera e soffitta al piano secondo. Al piano terra parte della superficie è ad uso magazzino e parte ad uso garage. Una scala esterna conduce al piano primo con accesso diretto alla zona cucina - pranzo, salendo 4 gradini si accede al reparto notte del piano primo, composto da due camere ed un bagno, salendo una nuova rampa di scale, fortemente lesionata, si accede alla camera del secondo piano. Al secondo piano si trova anche una soffitta con altezza utile a renderla anche abitabile, ma che si trova allo stato grezzo, ed è priva di accesso e collegamento interno. Attualmente vi si accede con l'uso di una scala da lavoro trasportabile, passando dal retro. Un intervento di ristrutturazione alla fine degli anni novanta ha interessato il solaio di copertura e parte del solaio di sottotetto, che sono stati ricostruiti in latero cemento. Gli altri solai sono in legno e laterizio. Le finiture sono più recenti ma sempre tipiche degli anni sessanta. L'appartamento risulta inutilizzato da diversi anni, lo stato manutentivo risulta pessimo, ed abbisogna di un radicale intervento di ammodernamento. Con interventi anche strutturali sul piccolo volume riportato, posto sul retro del fabbricato, che causa cedimenti delle fondazioni ha provocato ampi distacchi tra i setti murari. Preferibilmente quest'ultimo, dovrebbe essere demolito e ricostruito ex novo. Anche la scala esterna di accesso al primo piano ha i gradini sconnessi che vanno sostituiti integralmente. La veranda chiusa sulla stessa scalinata, è in parte abusiva e presenta la copertura completamente crollata. La situazione degli impianti è quella risalente agli anni sessanta. L'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas e termosifoni, e l'impianto elettrico ed idrico sono da rifare completamente. Le utenze di acqua e luce sono indipendenti dal resto del fabbricato.

Come precisato sempre dal CTU nell'elaborato peritale: 1) gli immobili risultano oggetto delle seguenti pratiche edilizie: concessione edilizia n. 26, per lavori di ristrutturazione del corpo accessorio e ripulitura delle facciate del corpo principale, rilasciata il 05/12/1995 con il n. 26 di protocollo dia n. 3516, per lavori di interventi edilizi minori; manutenzione straordinaria per rifacimento solai di copertura, rilasciata il 16/11/1998 con il n. 3516 di protocollo; 2) con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia, l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile al costo stimato in €3.000 già detratto dal prezzo base**; 3) alla data del sopralluogo **l'immobile risulta libero**; 4) non sussistono spese condominiali; 5) sul retro del fabbricato si trova un **terreno della superficie allo stato attuale di circa 458 mq.**, lasciato all'abbandono, individuato nel PRG del Comune di Montecopiolo e precisamente dalle NTA, Norme Tecniche di Attuazione, all'Art 30, come Zona B4, (Zone Residenziali di riqualificazione architettonica ed ambientale), provvista di un indice UF, di Utilizzazione Fondiaria, uguale a 0.30 mq/mq. Il terreno è quindi **edificabile**. In queste Zone B4 le Costruzioni sono ammesse per concessione diretta; 6) a poche centinaia di metri dai fabbricati di cui sopra **si trova il terreno agricolo che ha una estensione complessiva di poco più di 7000,00 mq, per la metà a bosco e per la metà a seminativo**. 7) gli immobili di cui al Foglio 21, Particella 392, sub 5 Cat. A/4 e Foglio 21, Particella 392, sub. 6 Cat. A/4 si collocano in classe energetica "G" come da attestati di prestazione energetica allegati all'elaborato peritale.

#### **DATIE NOTIZIE DEL CUSTODE**

Con ***Decreto*** del G.E. del 13 settembre 2024 è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche – Via Cassolo n. 35 Monsano – www.ivgmarche.it. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare l'IVG tramite: infovisite@ivgmarche.it – info@ivgmarche.it – vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it o al seguente numero telefonico: **0731.60914** Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

**L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560 c. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da fare pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e a spese dell'aggiudicatario. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad € 5.000,00. Al di sotto di detto importo, l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario**

**I BENI VERRANNO POSTI IN VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

- Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita sarà a corpo e non a misura;
- 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 o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore*) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;
- L'immobile viene venduto libero da formalità pregiudizievoli che saranno annotate di inefficacia/cancellazione a cura e spese della procedura.
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; quest'ultimo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it).

**MODALITÀ DELLA VENDITA:**

**OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ CARTACEA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa presso lo Studio sito in Cagli (PU), Piazza Giacomo Matteotti n. 10 entro le ore 13,00 del 29.01.2025 PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL N. 3314801617.**

**Chiunque può presentare un'offerta, ad esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non sono ammessi alla vendita.**

**Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.**

Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA:**

L'offerta dovrà contenere:

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  5. la descrizione del bene;
  6. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
  7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  8. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
  9. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
  10. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- NELLA BUSTA DOVRANNO ESSERE INSERITI I SEGUENTI DOCUMENTI:**
- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; se l'offerta è presentata da soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - se l'offerta è formulata a mezzo di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
  - copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, oppure copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
  - copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
  - le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
  - dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007);
  - ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo;
  - assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva R.G.E. 88/2019", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

**Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;**

**OFFERTE PRESENTATE CON MODALITÀ TELEMATICA**  
**- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>**

Viene incaricato, quale gestore delle Vendite Telematiche, la società Astalegale.net.

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino alle **ore 13,00 del 29.01.2025** tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal sito <https://pvp.giustizia.it>, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" (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). Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia. 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.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA:**

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita i.v.a., il domicilio, lo stato civile, ed 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o altro dato identificativo del lotto;
4. la descrizione del bene;
5. l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
8. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
9. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

12. l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.
13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- se l'offerta è presentata da soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata a mezzo di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, oppure copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica. Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Urbino con IBAN: IT31F0306968238100000003763– Intesa Sanpaolo e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le **ore 13,00 del 29.01.2025** e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della Banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale **www.spazioaste.it** e, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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

Il professionista delegato, nel giorno della vendita **A PARTIRE DALLE ORE 10:00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, 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.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via cartacea deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al Delegato sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal Delegato a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line, se offerente in via telematica.

**Avv.ta Barbara Cappellacci**

Piazza G. Matteotti n. 10  
61043 Cagli (PU)  
email:bcappellacci@gmail.com  
pec:avvbarbaracappellacci@domiciliopec.it

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o cartacee migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il G.E. e per lui il professionista delegato, può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta inferiore di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento come sopra specificata.
- il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il G.E. e per lui il professionista delegato, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo;
- se l'offerta finale è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita, non si può far luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 nel termine di dieci giorni prima della data di vendita; l'istanza deve contenere l'offerta di acquisto non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base;
- l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita; se non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita;
- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione.
- tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti del c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo Studio sito in Cagli (PU), Piazza Giacomo Matteotti n. 10;
- in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a seguito del versamento dell'intero prezzo sul conto della procedura da parte dell'aggiudicatario, il delegato determinerà il 70% del prezzo che dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario;

**INFORMA**

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

**PUBBLICITÀ DELLE VENDITE:**

**Della vendita sarà data pubblica notizia secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione mediante:**

- l'inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul **Portale delle Vendite Pubbliche** <https://pvp.giustizia.it>, sul sito **internet del gestore della vendita nominato** [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché sul sito [www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it);

- affissione dell'avviso di vendita **all'albo del Tribunale di Urbino**, sul periodico "Newspaper aste" **edito da Astalegale.net** e sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net.

- affissione del cartello "vendesì" nei pressi degli immobili.

**Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alla Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del G.E. ed alle norme dei codici ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.**

Data

Il professionista

**Avv. Barbara Cappellacci**