

Dott. Ivano Cangini
Via del Lago n. 12 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU)
tel. 0722-580210
Mail ivano@studiocangini.com

TRIBUNALE DI URBINO
Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/25 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Dott. Ivano Cangini, con studio in Montecalvo in Foglia (PU), Via del Lago n. 12, delegato alle vendite nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe descritta con provvedimento del 09/12/2025, pec: ivanocangini@legalmail.it
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo n. 35, Monsano, Tel. 0731/60914, infovisite@ivgmarche.it,
info@ivgmarche.it; vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it www.ivgmarche.it
Incaricata, quale gestore delle vendite, la società: astalegale.net

- Premesso che il 26/05/2026 alle ore 15,00 si procederà all'apertura di tutte le buste cartacee presentate, al solo scopo di smistare le offerte per le relative procedure mentre la valutazione sulla validità delle offerte, sia cartacee che telematiche, verrà effettuata all'ora fissata per la vendita come sotto indicato;

COMUNICA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2026 a partire dalle ore 16,10**, per il Lotto 1 e a seguire il successivo Lotto a distanza di 5 minuti uno dall'altro, presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., presso il quale il professionista delegato è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16, procederà alla valutazione delle offerte, presentate secondo le modalità sotto riportate, dei seguenti immobili:

LOTTO I: 100/100 intera proprietà di **appartamento** sito a Cagli (PU), Via Giovanni Santi n. 22, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 151 part. 1020 sub. 23, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 6 vani, r.c. € 418,33, indirizzo catastale Via Ca' Lupo, piano S1 e 3, superficie commerciale 154,77 mq.

Prezzo base € 64.800,00

Prezzo minimo € 48.600,00

Rilancio € 1.000,00

LOTTO II: 100/100 intera proprietà di **villetta singola in corso di costruzione**, sita a Cagli (PU), Via Giovanni Santi - Strada Antiata, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 176 part. 448, Cat. F/3 (originato dalla soppressione dei mappali 53 e 54 al Catasto Terreni di detto Comune - Pratica n. 92263 del 4/11/2025), indirizzo catastale Via Giovanni Santi Snc, piano S1-T-1, superficie commerciale 282,80 mq.

Prezzo base € 158.400,00

Prezzo minimo € 118.800,00

Rilancio € 2.000,00

Dalla relazione peritale del CTU, Geom. Luca Spadoni del 19/11/2025, di seguito brevemente riassunta, e a cui si fa espresso riferimento per tutto quanto riguarda le caratteristiche tecniche dell'immobile, risulta quanto segue.

Lotto I: L'immobile, al terzo piano, con ingresso condominiale posto al piano terra, senza ascensore, è composto da soggiorno con cucina, tre camere, due bagni; dal soggiorno si può accedere al terrazzo. Al vano interrato è presente il garage con un posto auto e accesso alla cantina. Sulla parete che divide l'autorimessa dal vano "cisterna comune" vi è una porta, che permette l'accesso a detto vano dal sottoscala condominiale e dall'autorimessa privata. Il condominio è formato da 5 piani, dal piano terra al terzo adibiti ad appartamenti, mentre il piano interrato è suddiviso in autorimesse e vani accessori. L'interno edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra e 1 piano interrato (il tutto come a pag. 2 della perizia).

L'UI è stata edificata in forza dei seguenti titoli amministrativi: Concessione Edilizia n. 44/79 e successive varianti, rilasciata il 15.06.1979 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 03.02.1982 con il n. 3 di protocollo; Variante n. 100 del 10.12.1981 (pag. 4 della perizia).

Risultano difformità edilizie regolarizzabili e difformità catastali e urbanistiche non regolarizzabili (pagg. 4-5 della perizia).

L'attestato di prestazione energetica, che si allega, è stato fornito dal perito. L'immobile appartiene alla Classe energetica F (pag. 10 della perizia).

L'immobile è occupato da uno dei debitori esecutati e dal coniuge superstite (pag. 3 della perizia). Con provvedimento del 10.03.2026, in atti, il G.E. si è espresso sul punto, disponendo la prosecuzione delle operazioni di vendita del Lotto 1.

Qualora vi sia necessità di procedere alla liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà inoltrare al custode apposita istanza per avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, entro il termine per il saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 cpc così come modificato dalla Legge 8/2020. In questo caso tutte le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali.

Lotto II: L'immobile risulta essere in corso di costruzione, sono presenti solo le strutture portanti in cemento armato con solai di piano in latero cemento, copertura a falde con manto in coppi, tamponatura in laterizio, alcuni tramezzi interni e scala sempre in cemento armato che collega i vari livelli. E' costruita a ridosso della strada pubblica, via secondaria di campagna, priva di asfalto, si sviluppa su tre piani, il piano interrato adibito ad autorimessa ed accessori, piano terra e primo ad abitazione. L'intero edificio sviluppa in 4 piani, 3 piani fuori terra e un piano interrato, il tutto come da pag. 14 della perizia.

L'UI è stata edificata in forza dei seguenti titoli amministrativi: Permesso di costruire n. 54/2007 e successive varianti per lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale per la destinazione ad uso abitazione per abbattimento delle barriere architettoniche, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 54 di protocollo; deposito strutturale (ex genio civile) n. 1694/07 cod. NHL del 13/09/2007 Permesso di costruire in variante n. 27 del 09/03/2009; Deposito strutturale in variante (ex genio civile) n. 0587/09 cod. VNIHL1694/07 del 28/04/2009; Dismissioni collaudatore prot. 683163 del 08/06/2021 presso ex genio civile (pag. 16 della perizia).

Sono presenti difformità urbanistiche, regolarizzabili (pag. 17 della perizia).

Relativamente a detto immobile, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in atti, si dà atto che l'indicazione di cui alle pagg. 13 e 21 della perizia, nella quale viene indicato quale bene accessorio "albergo", costituisce un mero refuso. L'immobile risulta libero.

Dott. Ivano Cangini

Via del Lago n. 12 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU)

tel. 0722-580210

Mail ivano@studiocangini.com

Non risultano trascrizioni di sequestri, civili e penali, né domande giudiziali.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.astalegale.net, <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.urbino.giustizia.it ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima, depositata in atti e consultabile sul sito www.astalegale.net, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, i quali vengono posti in vendita nel loro stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'immobile, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì, dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR n. 380 del 06/06/2001), 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;
- L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/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, le 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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 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;
- 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, <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.urbino.giustizia.it.
- 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'i.v.a.
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
IN FORMA NON TELEMATICA (CARTACEA)**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta bianca chiusa presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., nel quale il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Ivano Cangini è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16, entro le **ore 13,00 del 22/09/2026**, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 0721/65005.

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Sulla busta deve essere indicato 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 (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 dovrà contenere:

- 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- L'eventuale dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, allegati al presente avviso. Qualora depositata in sede di offerta, entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità — si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni;

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'offerta è presentata da soggetto straniero, non comunitario, oltre ai 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 che sottoscrive l'offerta;
- 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;
- L'eventuale dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), che dovrà in ogni caso essere resa entro il termine per il saldo del prezzo, utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, allegati al presente avviso. Qualora depositata in sede di offerta, entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità — si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni;
- 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. 82/2024", per un importo pari al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, 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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015. 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 22/09/2026**, tramite il modulo web "*Offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal sito <https://pvp.giustizia.it>¹, secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*".

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.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

¹ **ASSISTENZA:** 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 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

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.

L'offerta dovrà contenere:

- 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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;
- 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 simile) 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- L'eventuale dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), che dovrà in ogni caso essere resa entro il termine per il saldo del prezzo, utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, allegati al presente avviso. Qualora depositata in sede di offerta, entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni;

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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'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;
- 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;

Dott. Ivano Cangini

Via del Lago n. 12 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU)

tel. 0722-580210

Mail ivano@studiocangini.com

- L'eventuale dichiarazione di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), che dovrà in ogni caso essere resa entro il termine per il saldo del prezzo, utilizzando il modello di cui all'Allegato E per le persone fisiche e all'Allegato F per le persone giuridiche, allegati al presente avviso. Qualora depositata in sede di offerta, entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità — si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni;

- 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.

La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Urbino con IBAN IT50L089956868000000222946 – intestato a Tribunale Urbino, acceso presso Riviera Banca - Agenzia di Padiglione 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 il 22/09/2026 e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione. 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 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.

APERTURA DELLE BUSTE e SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste cartacee, al solo fine dello smistamento delle stesse alla relativa procedura, avverrà il 23/09/2026 alle ore 15,00.

La verifica della correttezza delle offerte, sia cartacee che telematiche, avverrà il giorno del **23/09/2026** a partire dalle **ore 16,10**, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, presso lo Studio Legale Radicchi Laura - Amadori Chiara S.t.p. s.n.c., nel quale il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Ivano Cangini è domiciliato, in Pesaro (PU), Viale Gramsci n. 16.

Gli offerenti che hanno proposto offerta telematica possono partecipare in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita. Se per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, entro un minuto dall'ultima offerta, a pena di inefficacia, con aumento minimo pari a quello indicato alla pag. 1.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo l'apertura delle buste o l'eventuale conclusione della gara; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, c. 3 c.p.c.;

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, ovvero, in caso di presentazione della domanda in forma cartacea, alla restituzione degli assegni circolari.

Termini per il saldo prezzo: in caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine oppure sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 un 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) ed il fondo per le spese presumibili di trasferimento, dovranno essere versati mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente intestato alla procedura con le seguenti coordinate: **IBAN IT50L089956868000000222946 – intestato a Tribunale Urbino, acceso presso Riviera Banca - Agenzia di Padiglione**, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia

stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni (termine perentorio e non prorogabile) dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare — qualora l'abbia già resa in sede di offerta — la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà: le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli di dichiarazione antiriciclaggio allegati alla presente ordinanza e menzionati quali allegati E ed F), dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D-Lgs. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione per permettergli di emanare i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice dell'esecuzione di disporre la restituzione all'aggiudicatario dell'eventuale parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice dell'esecuzione esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, c. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice dell'esecuzione).

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.

AVVERTE

che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Al professionista delegato è affidato l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con l'ordinanza di delega. Dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

Dott. Ivano Cangini

Via del Lago n. 12 - 61020 Montecalvo in Foglia (PU)

tel. 0722-580210

Mail ivano@studiocangini.com

- a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul sito internet del gestore della vendita, sul sito istituzionale del Tribunale di Urbino e all'albo del Tribunale, nonché sul periodico "newspaper aste" edito da Astalegale.net;
- ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul P.V.P. e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c. 2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 D.M. 31 ottobre 2006.

Con l'ordinanza di delega allegata, si invita il gestore della vendita telematica a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

Si dispone, altresì, che il professionista delegato ed il custode, ognuno in relazione al proprio incarico, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica; indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet; provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni; comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c.; assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, c. 2 disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento; dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560, c. 10 c.p.c.; vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008 e del Regolamento UE 2016/679;

Vengono posti gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, se disposta e/o autorizzata, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, se ciò accadrà per due volte, l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega:

1. Sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>;
2. Sul sito internet del gestore della vendita nominato www.astalegale.net, nonché sul sito www.tribunale.urbino.giustizia.it e all'albo del Tribunale di Urbino, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati;
3. Sul periodico "Newspaper aste" edito da Astalegale.net e sulla vetrina permanente a cura di Astalegale.net;
4. Mediante affissione del cartello "vendesi" nei pressi degli immobili;

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Le visite agli immobili devono essere prenotate esclusivamente collegandosi al sito www.pvp.giustizia.it e cliccando sul pulsante "prenota visita immobile".

Per informazioni sulla Custodia e per le richieste di visita, contattare il Custode Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo n. 35, Monsano, Tel. 0731/60914, infovisite@ivgmarche.it, info@ivgmarche.it; vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it www.ivgmarche.it.

Montecalvo in Foglia, 27.05.2026

Il professionista delegato alle vendite
Dott. ~~Ivano~~ Cangini