

Dott. GIANLUCA TASINI  
Via Nazionale 83/M  
61022 - Vallefoglia (PU)

## **TRIBUNALE DI URBINO**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO Concordato Preventivo n. 7/2014**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Gianluca Tasini, Dottore Commercialista con studio in Vallefoglia (PU), Via Nazionale 83/M, nominato Liquidatore Giudiziale nel concordato preventivo n. 7/2014, con decreto di omologa del 03 novembre 2016

#### **AVVISA**

che il giorno **02 aprile 2025, alle ore 10:00 e ss.**, con modalità **“senza incanto”**, presso il proprio Studio in Vallefoglia, Via Nazionale 83/M, procederà alla vendita dei sotto descritti immobili:

#### **LOTTO 1**

Villa residenziale circondata da ampio scoperto esclusivo adibito a giardino “attrezzato” ubicata nel Comune di Fano (PU), località Cannelle n. 38. Quota 1/1 della piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) del Comune di Fano al Foglio 111, particella 264, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza Vani 15, rendita Euro 1.394,43.

#### **LOTTO 5 (5.1+5.2 IN PERIZIA)**

Palazzo storico “Felici-Balloni”, sito a Cagli (PU), via Don Giuseppe Celli 25, angolo via Bonclerici. Inclusi sei posti auto scoperti in parcheggio privato, accessibile da via Purgotti. Quota 1/1 della piena proprietà.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 57, sub. 1 (cat. A/1, classe U, cons. 15,5 vani, rendita €. 1.681,07) graffiata alla particella 58 e la particella 57, sub. 2 (cat- A/4, classe 2, cons. 10,5 vani, rendita €. 271, 14); in merito al Parcheggio Privato esclusivo di 6 Posti Auto, l'unità in oggetto risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 1382, sub. 2 (cat. C/6, classe 1, P.T., cons. 101 mq., rendita €. 167,33).

Dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a vincolo monumentale. Ogni intervento di restauro e/o risanamento conservativo è soggetto a parere preventivo della Soprintendenza. La Soprintendenza gode inoltre del diritto di prelazione sul Palazzo storico “Felici-Balloni”.

Si segnala che ai sensi dell'art. 58 del D Lgs. 490/99 e D. Lgs. 42/04 l'atto relativo alla compravendita dell'immobile denominato lotto 5 sopra descritto dovrà essere denunciato a cura della parte venditrice al Ministero per i beni culturali entro 30 giorni dalla data di stipula ai fini dell'eventuale diritto di prelazione del Ministero.

I singoli lotti saranno posti in vendita ai seguenti PREZZI BASE d'asta:

**LOTTO 1 PREZZO BASE Euro 960.000,00 (novecentosessantamila/00) ed offerte in aumento non inferiori a Euro 3.000,00;**

**LOTTO 5 PREZZO BASE Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00) ed offerte in aumento non inferiori a Euro 2.000,00;**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA IN FORMA CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale in Vallefoglia (PU), Strada Nazionale 83/M, entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente, previo riconoscimento, il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la dicitura "Concordato Preventivo n. 7/2014 - Tribunale di Urbino" e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, in bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o partita Iva (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale oltre a certificato della C.c.i.a.a. in corso di validità se ditta individuale), il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge); per poter escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.civ.; 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 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; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente bando a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed eventuali relazioni integrative;
- all'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 7/2014 – Trib. Urbino", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente.

L'offerta di acquisto:

- è irrevocabile senza limiti di durata di tempo;
- non è efficace se perviene oltre il termine prefissato;
- non è efficace se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, poiché non opera l'art. 572 co. 3 c.p.c.;
- non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte inferiori al prezzo base d'asta.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA IN FORMA TELEMATICA**

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](http://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, denominata Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", è disponibile il "Manuale Utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e 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, ovvero le ore 12:30 del giorno che precede la data fissata per la vendita.**

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, le coordinate bancarie sono: **IBAN IT5610538768701000044296281**. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno n. 4 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. Il bonifico dovrà riportare la descrizione "versamento cauzione" e la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Terminata l'eventuale gara i bonifici saranno restituiti agli offerenti risultati non aggiudicatari, dedotto il bollo dovuto per legge, al netto degli oneri bancari.

Si precisa che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

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 numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale parteciperanno comparando innanzi al Liquidatore Giudiziale nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla sua presenza; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

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

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, anche in presenza di istanze di assegnazione, sulla base dell'offerta più alta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Liquidatore dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

Prima di dar corso alle operazioni di vendita di cui sopra il Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107, comma 3 L.F., ne darà notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio; resta ferma la possibilità di sospendere la vendita qualora, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., pervenga al Liquidatore giudiziale, prima della stipula dell'atto notarile di cui si dirà in seguito, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Concordato Preventivo n. 7/2014 - Trib. Urbino*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; in tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente che verranno convocati mediante Racc. AR o posta elettronica certificata, presso lo Studio del Liquidatore giudiziale, Dott. Gianluca Tasini in Vallefoglia (PU) Via Nazionale 83/M, per una gara con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, con l'aggiudicazione al miglior offerente.

Dell'esito della procedura di vendita il Liquidatore giudiziale fornirà debita informativa al Giudice Delegato e al Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione (art. 107 comma 5 L.F.)

**La gara, SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, ovvero la modalità con cui la domanda di partecipazione e le offerte possono essere presentate sia con modalità telematica sia con modalità tradizionale, ed in cui lo svolgimento dell'eventuale gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati al portale e gli offerenti presenti in sala.**

**Essa avrà inizio 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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.**

**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.**

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

La vendita senza incanto avviene alle seguenti condizioni:

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese 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 si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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;
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'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 i termini di legge previsti;
- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per gli onorari notarili di cui si dirà di seguito, le eventuali spese relative alla sanatoria delle violazioni edilizie ex legge 47/1985 nonché del Testo Unico dell'Edilizia ove ne ricorrano i presupposti, spese per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla L. 90/2013 (se ed in quanto applicabili alla vendita coattiva), gli oneri di condominio nei limiti di cui all'art. 63 comma 2 L. 220/2012, qualora l'immobile ricada in condominio;
- L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, dedotto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a mezzo assegno circolare intestato a "*Concordato Preventivo n. 7/2014 - Trib. Urbino*" (o bonifico bancario in caso di aggiudicazione telematica). L'aggiudicatario che intenderà avvalersi dei benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione, e, se richiesta, produrre la relativa documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile da effettuarsi entro giorni 30 dal pagamento integrale del prezzo di vendita, avanti al Notaio incaricato dal Liquidatore; tutte le spese inerenti alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario acquirente;
- In caso di inadempimento anche parziale 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 ex art. 587 c.p.c., qualora inferiore;

- Riscosso interamente il prezzo, il Liquidatore giudiziale presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile e successivamente all'emissione di suddetto decreto, l'aggiudicatario verrà invitato, mediante raccomandata AR o posta elettronica certificata alla stipula dell'atto notarile, per il perfezionamento della vendita presso un notaio designato dal Liquidatore giudiziale;
- Contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita, l'aggiudicatario dovrà versare a mani del Notaio incaricato, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'importo degli oneri tributari (imposta di registro, IVA – il cui importo sarà poi consegnato al Liquidatore giudiziale), ipotecari e catastali e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile e di tutte le spese relative alla vendita, compresi gli onorari notarili;
- In caso di provvedimento di sospensione o di inadempimento del perfezionamento della vendita adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F., l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo e risarcimento, bensì solo alla restituzione della cauzione versata;
- Gli effetti traslativi si produrranno con la stipula dell'atto notarile;
- La vendita, ricorrendone i presupposti, può essere soggetta a IVA.
- Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia.

**Solo per Palazzo Felici Balloni (Lotto 5): Rapporti con la Soprintendenza – obblighi a carico dell'acquirente** – La Procedura Piquadro Società di Ingegneria Srl in Concordato Preventivo n. 07/2014 ha stipulato con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche una convenzione nella quale sono state determinate le modalità di accesso gratuito al pubblico al Palazzo Felici Balloni, in giorni e orari prestabiliti e che sono indicati in una apposita targa apposta al di fuori del Palazzo. La durata della convenzione è di anni 15 decorrenti dal 05 novembre 2019. Si fa presente inoltre che se il proprietario non ottempera a quanto previsto dalla predetta Convenzione, la Soprintendenza potrà richiedere al proprietario pro temporis la restituzione dell'intero contributo erogato alla Procedura pari alla somma di Euro 161.957,55.

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità ex artt. 490-570 c.p.c.: si procederà all'affissione del presente bando all'Albo del Tribunale di Urbino, pubblicazione", per estratto, in giorno non festivo, sull'edizione locale del quotidiano "Corriere Adriatico" e sui siti internet agli indirizzi [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 30 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, consultabile sul sito internet all'indirizzo [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it).

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, si terranno presso lo Studio del Liquidatore giudiziale in Vallefoglia, Via Nazionale 83/M (tel. 0721/258119). Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal sottoscritto Liquidatore giudiziale Dott. Gianluca Tasini con Studio in Vallefoglia, Via Nazionale 83/M (tel. 0721/258119, fax. 0721/406089, e-mail [g.tasini@atassociati.com](mailto:g.tasini@atassociati.com)).

Vallefoglia, lì 14 novembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Gianluca Tasini

