

Studio Legale
Avv. **Andrea Guidarelli**
Via Mazzini, n. 5/C – 61033 Fermignano (PU)
tel. 0722331984 – fax 0722040859 – 3475930068
avvandreaguidarelli@cnfpec.it
guidarellilaw@gmail.com

TRIBUNALE DI URBINO

sez. Procedura Concorsuali

n. 3/2025 Liquidazione Giudiziale

Liquidazione Giudiziale DUERRE srl in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo GRIPPA

Curatore Avv. Andrea Guidarelli

**richiesta APPROVAZIONE ex art. 213, c. 7, CCII a procedere alla vendita dei
beni immobili costituenti l'attivo della procedura concorsuale - LOTTO 2**

Il sottoscritto Avv. Andrea Guidarelli, curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe indicata, in ottemperanza all'incarico affidatogli e a quanto disposto dall'art. 213, c. 7, CCII, rappresenta che il programma di liquidazione predisposto dal sottoscritto è stato approvato ([8579532s_approvazione_programma_liquidazione.pdf](#)).

Il programma di liquidazione ([programma di liquidazione.pdf](#)) prevede la possibilità di effettuare le vendite direttamente da parte del sottoscritto curatore secondo le disposizioni di cui all'art. 216, c 3, 4, 5, 6, 7 e 8 CCII.

A seguito dell'esperimento di vendita del 20/11/2025 si è proceduto all'aggiudicazione del Lotto 1, mentre il Lotto 2, per il quale era indicato come prezzo base la somma di € 790.000,00 è andato deserto.

Si è proceduto a richiedere l'autorizzazione a effettuare un'ulteriore asta in data 5/3/2026 per il Lotto 2 al prezzo base di € 640.000,00 oltre imposte di legge, prezzo ridotto € 480.000,00 oltre imposte, valore di stima € 789.800,00, che è andata deserta ([verbale_asta_5-3-2026_DESERTA.pdf](#)).

La prossima asta dovrebbe, considerando un ribasso di un ulteriore 20 % rispetto al prezzo base dell'asta del 5/3/2026 dovrebbe prevedere un prezzo di € 512.000,00 e un prezzo minimo di € 384.000,00.



Il sottoscritto ha effettuato diverse visite, all'esito delle quali i diversi interessati rappresentavano, discutendo e chiedendo chiarimenti al sottoscritto, diversi dubbi sulle condizioni dell'immobile e sulla necessità (abbastanza evidente ed oggettiva) di un ingente investimento, tenuto conto dei costi ora elevati dei materiali.

Da parte di uno dei soggetti che ha visitato l'immobile, in data 10/3/2026 il sottoscritto ha ricevuto, dopo l'asta deserta del 5/3/2026, una proposta irrevocabile di acquisto (pec 10-3-2026 Offerta irrevocabile di acquisto relativa al lotto 2 Liquidazione Giudiziale n.32025 Tribunale di Urbino.msg) per l'acquisto del Lotto 2 di cui alla presente procedura concorsuale per al prezzo di **€ 240.000,00** (2026.03.10 offerta irrevocabile di acquisto.pdf).

Il prezzo proposto è altamente ridotto rispetto al valore di stima (€ 789.800,00), ma è stato svolto da soggetto il quale ha effettuato 2 sopralluoghi, e in occasione del secondo ha preso e effettuato precise misurazioni, oltre che chiesto numerose informazioni sullo stabile, tanto che il sottoscritto lo ha messo direttamente in contatto con il geom. Cecchini, stimatore che ha redatto la relazione di stima, onde diradare qualsiasi tipo di dubbio e favorire la cessione.

Il sottoscritto ritiene che anche al fine di poter valutare eventuali ulteriori interessati, potrebbe essere indetto un esperimento di vendita e pubblicizzato nella solite forme, dove si dia atto della proposta e che in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte verrà aggiudicato all'offerente, mentre in caso di prezzo troppo basso, ci saranno sicuramente ulteriori offerte che faranno arrivare la vendita all'effettivo prezzo di mercato (che ha parere del sottoscritto è dato dall'effettiva disponibilità degli interessati di offrire e effettuare rilanci). Senza considerare i tempi della procedura che potrebbe vedersi chiudere prima della fine del 2026, con attività liquidatoria ipoteticamente terminata in circa 18 mesi dalla dichiarazione di apertura della procedura. Nell'ipotesi in cui non dovesse ritenersi opportuna la valutazione dell'offerta,



bisogna considerare che ipoteticamente le prossime aste andrebbero, se fossero deserte, ai seguenti valori:

asta	prezzo base	prezzo ridotto 75%
3^ asta (giugno/luglio)	512.000,00	384.000,00
4^ asta (novembre/dicembre)	410.000,00	307.000,00

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto curatore, ai sensi dell'art. 213, c. 7, CCII

C H I E D E

all'Ill.mo GD di

- 1) disporre e ordinare al sig. [REDACTED] l'offerente, di versare nel c/c della procedura, a titolo di caparra, una somma pari al 10% della somma offerta, entro 10 gg. dalla comunicazione da parte del sottoscritto, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, ciò al fine di perfezionare l'offerta pervenuta.**
- 2) autorizzare, subordinato al versamento della caparra di cui al precedente punto 2), il sottoscritto a procedere alla vendita del compendio immobiliare in premessa meglio identificato, ai sensi degli artt. 216, c 3, 4, 5, 6, 7 e 8 CCII, inserendo nell'avviso di vendita che è giunta un'offerta e nel caso di mancanza di ulteriori offerte il bene verrà aggiudicato all'offerente, indicando una data per l'esperimento di vendita, nel rispetto dei termini di pubblicità, prevedendo di pubblicizzare l'avviso oltre che con le consuete modalità, anche contattando le agenzie immobiliari della provincia tramite le organizzazioni di categoria, oltre che prevedere la pubblicazione di un estratto su quotidiano locale con maggiore tiratura (Resto del Carlino); nominando come gestore della vendita telematica astalegale.net, indicando fin da subito**



nell'avviso di vendita che l'atto di cessione verrà svolto innanzi a Notaio scelto dagli organi della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Autorizzando fin da subito il sottoscritto ad effettuare il pagamento della fattura di astalegale relativa alla pubblicazione e alla vendita telematica.

In caso di mancato ottemperamento del versamento della caparra di cui al precedente punto 1), il sottoscritto si riserva di effettuare ulteriore istanza.

Urbino, 11/3/2026

il curatore

Avv. Andrea Guidarelli

