

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Liquidazione Giudiziale n. 17/2023**

La sottoscritta Rag. Barbara Ferri, in qualità di curatore, della Liquidazione Giudiziale n. 17/2023, pronunciata con sentenza n. 20/2023 del 13/12/2023 del Tribunale di Urbino, vista l'approvazione del programma di liquidazione da parte del GD in data 25/01/2025, e la successiva autorizzazione per procedere alla vendita del GD del 12/03/2026, ai sensi dell'art. 213, c. 7, CCII; visto l'art. 216 CCII

**COMUNICA**

che il giorno **01 LUGLIO 2026**, alle ore **16.00** in Fermignano (Pu), presso lo studio del curatore Rag. Barbara Ferri, in Via G. Mazzini n. 5/A, procederà, alla

**VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni immobili oggetto della richiesta ex art. 197, 2 c, CCII, notificata all'Agenzia delle Entrate in data 28/12/2023.

**LOTTO UNICO**

- **descrizione immobile: complesso ricettivo** per la ristorazione ed i grandi eventi denominato "Palazzina Sabatelli" o "La Palazzina", che sorge in posizione isolata sulla sponda destra del fiume Metauro al confine tra i comuni di Sant'Ippolito e Serrungarina, in prossimità della strada di grande comunicazione SCG 78 Fano - Grosseto. Il complesso si erge su una dolce collina immersa in un bosco naturale di querce, ulivi ed altre essenze autoctone su un appezzamento di 39.407 m<sup>2</sup> tra coperti e scoperti ed è costituito dai seguenti corpi edilizi: La Palazzina (o Palazzina Sabbatelli), Ex Essiccatoio, Ex Casa Colonica, Cappella Gentilizia (Chiesetta di Sant' Abbondio), Gazebo (Salone), Piscina ed Accessori. La Palazzina e la Cappella Gentilizia, assieme alla Ex Casa Colonica, rappresentano il nucleo originario con particolare valenza storico-architettonica, sottoposte a vincolo da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche – D.M. del 04/07/1990 – L. 42/2004. Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Si precisa che, rispetto alla perizia di stima, gli impianti hanno subito dei danni a seguito di effrazione da parte di ignoti.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sant'Ippolito

**Immobile di catasto fabbricati - n.1**

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344) (PS) Foglio 14 Particella 13 Subalterno 7.

*Indirizzo:* VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1-T - 1-2 - 3-4.

*Dati di classamento:* Rendita: Euro 9.352,36, Categoria D/2a) planimetria catastale (Allegato 2 perizia) Classamento e rendita validati.

*Particelle corrispondenti al catasto terreni:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 13.

**Immobile di catasto fabbricati - n.2**

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344) (PS) Foglio 14 Particella 13 Subalterno 8

*Indirizzo:* VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1

*Dati di classamento:* Rendita: Euro 283,53, Categoria C/6b), Classe U, Consistenza 183 m<sup>2</sup>

*Dati di superficie:* Totale: 211 m<sup>2</sup> planimetria catastale (Allegato 3 perizia)

Classamento e rendita validati

*Particelle corrispondenti al catasto terreni:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 13

**Immobile di catasto fabbricati - n.3**

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344) (PS) Foglio 14 Particella 14 Subalterno 4

*Indirizzo:* VIA PALAZZINA n. 2 Piano S1-T - 1-2

*Dati di classamento:* Rendita: Euro 15.868,46, Categoria D/2a) planimetria catastale (Allegato 4)

Classamento e rendita validati

*Particelle corrispondenti al catasto terreni:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 14

Immobile di catasto terreni - n.4

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 222

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 13,03; agrario Euro 13,03

*Superficie:* 3.603 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 3

Immobile di catasto terreni - n.5

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 94

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 3,15 Lire 6.090; agrario Euro 1,65 Lire 3.190

*Superficie:* 580 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMIN ARBOR di classe 2

*Partita:* 1660

Immobile di catasto terreni - n.6

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 95

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 3,29 Lire 6.374; agrario Euro 1,72 Lire 3.339

*Superficie:* 607 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMIN ARBOR di classe 2

*Partita:* 1660

Immobile di catasto terreni - n.7

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 215

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 2,60; agrario Euro 1,98

*Superficie:* 403 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 1

Immobile di catasto terreni - n.8

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 216

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 5,23; agrario Euro 3,97

*Superficie:* 810 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 1

Immobile di catasto terreni - n.9

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 217

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 1,88; agrario Euro 1,43

*Superficie:* 291 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 1

Immobile di catasto terreni - n.10

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 218

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 3,55; agrario Euro 2,70

*Superficie:* 550 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 1

Immobile di catasto terreni - n.11

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 221

*Dati di classamento:* Redditi: dominicale Euro 1,24; agrario Euro 1,24

*Superficie:* 343 m<sup>2</sup>

*Particella con qualità:* SEMINATIVO di classe 3

Immobile di catasto terreni - n.12

*Dati identificativi:* Comune di SANT'IPPOLITO (I344B) (PS) Foglio 14 Particella 224

*Superficie:* 1.016 m<sup>2</sup>

*Particella con destinazione:* RELIT STRAD

Relitto di strade pubbliche.

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** 39.407 mq

- **situazione occupazionale:** libero.

**PREZZO BASE: € 1.051.000,00 (euro unmilione cinquantunmila/00) oltre imposte di legge** – (valore di stima € 2.490.000,00).

**Stante la presenza del vincolo trascritto in data 2/11/1990 al n. 3765 a favore del Ministero dei Beni Culturali, che dichiara il bene distinto al F. 14, mapp. 13-14-15 di particolare interesse ai sensi della L. 1089/1939, ora D. Lgs. 42/2004, in relazione a tali beni l'aggiudicazione sarà sospesa, come pure i termini per il versamento del saldo, ai sensi degli artt. 53 e ss. D. Lgs. 42/2004, in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero competente. In caso di esercizio della prelazione da parte del Ministero, l'aggiudicazione decadrà in relazione ai beni ove sussiste il vincolo, e l'aggiudicatario non potrà vantare alcun tipo di rivendica e/o danno a nessun titolo.**

**Gli offerenti sono tenuti a verificare il vincolo e il contenuto e gli effetti dello stesso.**

\*\*\*

Si precisa che la **CUSTODIA** degli immobili è stata affidata al curatore Rag. Barbara Ferri tel. 0722331139. Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

\*\*\*

### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 216 CCII e dell'art. 161 ter c.p.c.

#### **A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Ai sensi degli art. 571 c.p.c., art. 161-ter disp.att. c.p.c e artt. 12 e ss. D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità:

##### **A.1) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PRESSO LO STUDIO DEL CURATORE**

L'offerta di acquisto, da redigere in marca da bollo da € 16,00, deve contenere a pena di inammissibilità:

- deve essere presentata entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le (i) generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), (ii) il nome del curatore e la (iii) data della vendita, omettendo qualsiasi altra indicazione sulla busta, a pena di nullità dell'offerta.
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a “ Liquidazione Giudiziale n° 17/2023”, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo nel termine.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, il nome, il luogo, la data di nascita, l'indicazione del Codice Fiscale o Partita Iva, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge; 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.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., o un indirizzo di pec valido, perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.
- il numero o altro dato identificativo del lotto, oltre che la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del curatore e/o del coadiutore incaricato delle 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 un quarto al valore d'asta indicato nell'autorizzazione della vendita e quindi nell'avviso di vendita.
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120 gg) dalla data dell'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita.

- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, che verranno comunicati a seguito dell'aggiudicazione.
- Deve contenere la dichiarazione ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., debitamente compilata, relativa alla cauzione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007, come da modelli in calce al presente avviso.

All'offerta DEVE essere allegata:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di 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.
- b) copia – anche per immagine – della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- c) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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.
- d) 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.
- e) 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, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato.
- non è efficace se inferiore di oltre ¼ (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

\*\*\*

## **A.2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITÀ TELEMTICHE**

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

Al fine di meglio chiarire si riporta il testo integrale degli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015, e in ogni caso si esorta e raccomanda la lettura integrale dello stesso.

*"[... omissis...]"*

### ***Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***

*Art. 12*

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

##### **Art. 13**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

##### **Art. 14**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

#### **Art. 15**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[... omissis...]"

L'offerta di acquisto telematica in bollo (sul cui pagamento verrà precisato in seguito), deve contenere a pena di inammissibilità:

- deve essere presentata, o meglio, accettata dal sistema entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, il nome, il luogo, la data di nascita, l'indicazione del Codice Fiscale o Partita Iva, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge; 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.
- contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., o un indirizzo di pec valido, perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.
- contenere il numero o altro dato identificativo del lotto, oltre che la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del professionista 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 un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita/delega e quindi nell'avviso di vendita.
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120 gg) dalla data dell'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita.

- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, che verranno comunicati a seguito dell'aggiudicazione.
- in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- Deve contenere la dichiarazione ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c., debitamente compilata, relativa alla cauzione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007, come da modelli in calce al presente avviso.

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta telematica DEVE essere allegata:

- f) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di 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.
- g) stante l'offerta telematica, 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.), il cui accredito sia stato effettuato fuori termine, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- a) copia - anche per immagine - della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- b) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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.
- c) 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.
- d) 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, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.
- e) Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato.
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Liquidazione Giudiziale n° 17/2023 IBAN: IT 92 Y 08700 68280 0000 00207776 acceso presso BCC del Metauro, ag. di Fermignano, 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 12.30 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice Delegato. 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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto DM 32/2015, le offerte di acquisto (in bollo, il cui pagamento dovrà 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>), 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 al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec 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).

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 (Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse o comunque accettate dal sistema dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto si invitano i soggetti a predisporre il tutto con adeguato anticipo.

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

**ATTENZIONE:** ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'Ordinanza relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all'apposito "manuale utente" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal professionista referente della procedura e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte definito sull'Ordinanza o Avviso di vendita. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene in questo portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

\*\*\*

Le buste, sia telematiche che cartacee, saranno aperte il giorno 01 luglio 2026, alle ore 16.00 in Fermignano (Pu), Via G. Mazzini, n. 5/A, presso lo studio del curatore Rag. Barbara Ferri, coordinandosi con ulteriori vendite eventualmente fissate per la medesima data, eventuali ritardi non potranno essere motivo di doglianza da parte degli offerenti o di altri interessati.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestatario del bene -salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cpc- è tenuta a presentarsi e/o collegarsi, nelle modalità descritte nel relativo portale (vendita telematica), il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente e/o non collegato all'udienza.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui vi fossero più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, ivi compresi coloro che abbiano presentato un'offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, con aggiudicazione al miglior offerente.

La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con un aumento minimo non inferiore

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,01 ed € 25.000,00;
- ad € 750,00 per immobili con prezzo base tra € 25.001,00 ed € 50.000,00;
- ad € 1.000,00 per immobili con prezzo base tra € 50.001,00 ed € 100.000,00;
- ad € 1.500,00 per immobili con prezzo base tra € 100.001,00 ed € 150.000,00;
- ad € 2.000,00 per immobili con prezzo base tra € 150.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed € 350.000,00;
- ad € 3.500,00 per immobili con prezzo base tra € 350.001,00 ed € 500.000,00;
- ad € 5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 500.000,00.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta (e ciò anche per la fissazione del prezzo base d'asta della gara), si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi di pagamento e della tempestività del deposito della domanda stessa.

Se il prezzo offerto, all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione; in ogni caso, qualora anche la migliore offerta si collocasse al di sotto del prezzo base, ma in misura non inferiore ad un quarto. è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Fermo restando tutto quanto sopra, l'aggiudicazione al miglior offerente avverrà anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, in questo caso aggiudicando il bene al soggetto che ha depositato l'offerta più alta su cui è stato fissato il prezzo base d'asta della gara e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del curatore, Rag. Barbara Ferri, di assegni circolari non-trasferibili intestati a "Liq. Giud. Valleverde srl in liq.", o mediante l'effettuazione di bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza del termine), nel c/c intestato a Liquidazione Giudiziale n° 17/2023, IBAN: IT 92 Y 08700 68280 0000 00207776 acceso presso BCC del Metauro, ag. di Fermignano, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata, oltre agli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato, con riserva di richiesta della documentazione antiriciclaggio.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 cp.c..

Unitamente al saldo dovrà essere depositata al professionista delegato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 585, cpc, la dichiarazione ai sensi dell'art. 585, c. 4 c.p.c.,

debitamente compilata, avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007, come da modelli in calce al presente avviso.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per medesimo bonifico.

Ad avvenuta aggiudicazione, oltre che al momento del versamento del saldo il curatore provvederà a relazionare al GD per l'eventuale adozione da parte dello stesso dei provvedimenti di cui all'art. 217 CCII.

Ad avvenuto saldo, a discrezione e scelta del GD, verrà emesso il DT da parte di quest'ultimo, o verrà individuato il Notaio rogante incaricato al trasferimento, con ogni spesa, anche dell'eventuale redazione dell'APE, a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

\*\*\*

### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario, eventuali indicazioni difformi in tal senso riportate nella relazione di stima sono irrilevanti, dovendo fare riferimento solo al presente avviso di vendita;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, con l'indicazione di quanto sopra riportato al precedente punto;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. 380/2001) 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 è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc...), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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 di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993 cit., dovrà effettuare il pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 gg. decorrenti dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato;
- il passaggio di proprietà del bene avverrà dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita che verranno determinati dal curatore, successivamente, a discrezione e scelta del GD, verrà emesso il DT da parte di quest'ultimo, o verrà individuato il Notaio rogante incaricato al

trasferimento, con ogni spesa, anche dell'eventuale redazione dell'APE, a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- l'aggiudicatario, entro 120 gg. dalla data del Decreto di Trasferimento, ricorrendone i presupposti, potrà presentare il procedimento di sanatoria di cui all'art. 40, 6 c., L. 47/1985, e di cui all'art. 46, 5 c., DPR 380/2001.
- 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.

\*\*\*\*

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma degli esperti ing. Antonio Marconi e geom. Marco Indio del 10/01/2025 (completa di foto), consultabile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità.

Eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste" e mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno compiute dal Curatore presso il proprio studio sito in Fermignano (PU), Via G. Mazzini, n. 5/A.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore Rag. Barbara Ferri, con studio in Fermignano (PU), Via G. Mazzini, n. 5/A, in orario d'ufficio (tel. 0722331139 / e-mail: [studiobferri@libero.it](mailto:studiobferri@libero.it)).

Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>. Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net SpA.

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

Fermignano, 23/04/2026

Rag. Barbara Ferri