



TRIBUNALE DI URBINO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Fallimento n. 11/2019 Reg.Fall.

* * * * *

I sottoscritti:

Gabriele Abrugiato, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Cà Biancone sn,

Gabriele Fraboni, Dottore Commercialista, con studio in Urbino, Via Cà Biancone sn,

nominati Curatori del fallimento n. 11/2019 Reg. Fall. ai sensi dell'art. 28 l.fall., con ordinanza del 9 gennaio 2019

AVVISANO

che il giorno **18 GIUGNO 2026**, alle **ore 11:00**, presso lo studio sito in Urbino, Via Ca' Biancone, sn, si procederà alla

- VENDITA SENZA INCANTO -

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

dei sotto descritti immobili:

LOTTO N. 1- Intera e piena proprietà

Complesso produttivo, costituito da

- 1) Capannone**, sito nel Comune di Urbino, Via del Progresso 184, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Urbino al Foglio 19, Particella 328, Subalterno 7, Categoria D/1, rendita catastale euro 4.524,16;
- 2) Capannone**, sito nel Comune di Urbino, Via del Progresso 184, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Urbino al Foglio 19, Particella 328, Subalterno 9, Categoria D/1, rendita catastale euro 3.377,63;
- 3) Ufficio**, sito nel Comune di Urbino, Via del Progresso 184, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Urbino al Foglio 19, Particella 328, Subalterno 8, Categoria A/10, rendita catastale euro 667,52;
- 4) Terreno edificabile**, sito nel Comune di Urbino, Via del Progresso, distinto al Nuovo Catasto Edilizio terreni del Comune di Urbino al Foglio 19, Particella 650, superficie are 72 e centiare 74, reddito dominicale 37,57, reddito agrario 30,05.

Gli immobili sono attualmente locali.

PREZZO BASE: euro 326.529,00 (trecentoventiseimilacinquecentoventinove/00) ed offerte in aumento non inferiori ad **euro 5.000,00 (cinquemila/00)**;

LA VENDITA SENZA INCANTO SARÀ EFFETTUATA ALLE SEGUENTI MODALITÀ:

OFFERTE DI ACQUISTO:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE CARTACEA:

- L'offerta d'acquisto, da redigere in lingua italiana, dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Curatori Dott. Gabriele Abrugiato e Gabriele Fraboni in Urbino, Via Ca' Biancone, sn, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto (ovvero entro il 10 GIUGNO 2026). Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente**: il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), la dicitura "*Fallimento n. 11/2019 R. Fall- - Trib. Urbino*" e la data fissata per la vendita.
- L'offerta irrevocabile d'acquisto, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale o certificato CCIAA se trattasi di ditta individuale), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge (allegando copia fotostatica di un documento d'identità e del codice fiscale del coniuge); se l'offerente è minorenni o con limitata capacità di agire l'offerta dovrà essere sottoscritta a seconda dei casi, dai legali rappresentanti (genitori, tutore, curatore speciale o amministratore di sostegno rappresentante) ovvero congiuntamente dalla persona interessata e da chi lo assiste (curatore, o amministratore di sostegno assistente) previa autorizzazione del giudice competente da allegare in copia conforme alla busta; in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società o ente, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della società, i dati anagrafici del legale rappresentante (allegando copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale) e dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (CCIAA) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ed ogni altra idonea documentazione da cui risulta la legittimazione del legale rappresentante a sottoscrivere l'offerta; non sarà possibile intestare l'immobile 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; non potranno in ogni caso essere accettate offerte presentate da soggetti sottoposti a procedure concorsuali o in liquidazione.
- l'indicazione dei dati identificativi del bene e del lotto per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Curatela fallimento n. 11/2019 - Trib. Urbino*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- L'offerta di acquisto:
 - è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno gg. 180;
 - non è efficace se perviene oltre il termine fissato (ore 12,30 del 17/06/2026);
 - non è efficace se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - non è efficace se l'offerente non presta la cauzione o la presta in misura inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - non è efficace se subordinata a condizioni di qualsiasi genere;
 - dovrà essere predisposta in conformità a quanto previsto nel presente avviso di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE TELEMATICA:

- Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (ovvero entro il 17 giugno 2026), tramite le funzionalità del portale www.spazioaste.it;
- le offerte di acquisto dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "offerta Telematica", ed inviate tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del medesimo portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata;

- nella pagina web iniziale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia 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.
- 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.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.
- **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**
- 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, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 60 U 08700 68701 0000 0020 0012.
- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno n. 3 (tre) 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 contenere la descrizione: “versamento cauzione Fallimento n. 11.2019- Tribunale di Urbino”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.
- Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano gli aggiudicatari

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA: APERTURA DELLE BUSTE E MODALITÀ DELLA VENDITA

- I Curatori, nel giorno e nell’ora fissato per la gara, procederanno, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all’esame delle offerte ed all’eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica:
- chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in modalità cartacea dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del Curatore per partecipare all’eventuale gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta, potrà partecipare alla vendita telematica in qualsiasi luogo, purché munito delle credenziali di accesso al portale e di connessione internet. Si precisa che almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà una mail all’indirizzo di posta elettronica fornito dall’offerente e un SMS al numero di cellulare fornito, con l’invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali;
- le buste presentate in modalità ordinaria saranno aperte alla presenza dei Curatori e degli offerenti e saranno inserite dal Curatore sulla piattaforma www.spazioaste.it, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti nello studio del Curatore;
- se sono state presentate più offerte gli offerenti devono essere invitati ad una gara sull’offerta più alta;
- la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista ai sensi del art. 22 D.M. 32/2015 Ministero della Giustizia, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai Curatori al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara;
- la gara si chiude quando entro un minuto dall’ultima offerta non ne sia stata presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi indicati nell’avviso di vendita);
- ai fini dell’individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa;

- entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, i Curatori provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari;
- in caso di assegno circolare, le cauzioni sono restituite dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare alla medesima, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;
- Prima di dar corso alle operazioni di vendita di cui sopra il Curatore, ai sensi dell'art. 107, comma 3) L. Fall., ne darà notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio;
- Dell'esito della procedura di vendita i Curatori forniranno debita informativa al Giudice Delegato e al Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione (ex art. 107 comma 5 L. Fall.).

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita senza incanto avviene alle seguenti condizioni:
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- 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 misure 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 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;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile sono a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento degli oneri tributari e di tutte le spese inerenti l'acquisto del bene;
- in caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora il bene si trovi nelle condizioni di cui alla legge n. 47/1985, nonché Testo Unico sull'Edilizia, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro i termini di legge previsti;
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese per gli onorari notarili di cui si dirà in seguito, le eventuali spese relative alla sanatoria delle violazioni edilizie ex lege 47/1985 nonché del Testo Unico sull'Edilizia ove ne ricorrano i presupposti, alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla L. 90/2013 (se ed in quanto applicabili alla vendita coattiva), agli oneri di condominio nei limiti di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. cod. civ (L. 220/2012), qualora l'immobile ricada in condominio;
- l'aggiudicazione avverrà mediante l'esame ed il confronto delle offerte, che dovranno essere obbligatoriamente di importo pari al prezzo base d'asta, oppure in aumento rispetto a quest'ultimo. L'entità del prezzo offerto costituirà il solo parametro di comparazione delle offerte. In presenza di una sola offerta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Nel caso di più offerte valide si darà luogo, seduta stante, all'aggiudicazione mediante gara a rialzo, con rilancio minimo di € 5.000,00 tra gli offerenti che avranno dichiarato di voler partecipare alla gara.
- I Curatori redigeranno apposito verbale nel quale daranno atto, tra l'altro: dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Avviso di vendita", dell'eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento (incanto) e dei relativi esiti; nonché dell'aggiudicazione. Gli aggiudicatari riceveranno immediata comunicazione dell'esito favorevole dell'asta, a mezzo comunicazione PEC a cura della procedura all'indirizzo indicato.
- L'aggiudicatario dovrà, entro 30 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza versare in un'unica soluzione il saldo prezzo, comprensivo di I.V.A. se dovuta (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in

e/cauzione) o mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a “*Curatela fallimento n. 11/2019 -Trib. Urbino*” o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: IT60U087006870100000020012;

- In caso di inadempimento anche parziale l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate, e potrà essergli addebitata la eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ex art. 587 c.p.c.
- Riscosso interamente il prezzo, il curatore 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 del suddetto decreto, l’aggiudicatario verrà invitato, mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata alla stipula dell’atto notarile, per il perfezionamento della vendita in data e presso un notaio designato dalla Curatela a spese dell’aggiudicatario.
- Contestualmente alla stipula dell’atto notarile della 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 se dovuta - il cui importo sarà poi consegnato alla Curatela) 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. Fall, 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell’esperto Arch. Palma Giacomo del 21 marzo 2018, che deve essere consultata dall’offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul seguente sito Internet: <http://www.tribunaleurbino.it>;
- Ai fini della pubblicità si procederà all’affissione del presente avviso di vendita nell’Albo dell’Ufficio Giudiziario, alla pubblicazione sul mensile “*Newspaper Aste*” e su rete internet sui seguenti siti: www.tribunaleurbino.it, www.astalegale.net, www.portaleasta.com e www.pubblicomonline.it.
- Maggiori informazioni possono essere fornite dai sottoscritti Curatori,
Dott. Gabriele Abrugiato con studio in Urbino, Via Ca’ Biancone, sn, tel 0721 430284, e-mail: gabrieleabrugiato@studioabrugiato.com
e Dott. Gabriele Fraboni, con studio in Urbino, Via Ca’ Biancone, sn, tel 0722 328785, cell. 3389218233, e-mail: cieffecomm@virgilio.it

Urbino, 24 aprile 2026

I Curatori fallimentari
dott. Gabriele Abrugiato
dott. Gabriele Fraboni