

TRIBUNALE DI URBINO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 17/2017

Giudice Delegato: Dott. Francesco Paolo Grippa

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Giovanni Covino con studio in Fermignano, via G. Mazzini, n. 5/A, Tel. 0721 808186 email: giovanni@covinoconsulting.com – Pec: giovannicovino@sicurezzapostale.it, C.F. CVNGNN69M23A509O, in qualità di curatore del fallimento n 17/2017, dichiarato dal Tribunale di Urbino con sentenza n. 19/2017 del 10/07/2017, depositata in data 13/07/2017, rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. e dell'art. 591 bis e ss cpc, i beni immobili più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto da effettuarsi presso **lo studio professionale del Curatore Dott. Giovanni Covino sito in Fermignano, via Mazzini n. 5/A per il giorno 30 giugno 2026 alle ore 10:00**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Lotto 1: Trattasi di unità immobiliare con destinazione ufficio commerciale, insistente al piano terra di un fabbricato a più piani, composto da appartamenti di civile abitazione e al piano terra locali commerciali, ubicato nel Comune di Fossombrone in Via Trento 43, in zona residenziale sul lato Est del centro storico, censita al Catasto Fabbricati al foglio 33, mappale 922, sub 16, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 67, rendita catastale € 535,82.

L'ufficio è dotato anche di un posto auto scoperto anche se non identificato in loco, essendo comproprietario (BCNC ai sub ivi compreso il sub 16), dell'area adiacente l'intero fabbricato lato Est, di mq. 195,00 circa, completamente pavimentata e recintata.

L'unità immobiliare è composta da unico locale quale ingresso, ufficio amministrativo con adiacente ripostiglio, archivio e servizio igienico, ove insiste anche la caldaia per il riscaldamento dei locali alimentata a gas metano allacciata alla condotta pubblica.

L'immobile è in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia nelle strutture che nelle opere accessorie ed impianti a corredo. L'ufficio commerciale allo stato attuale non è occupato anche se i locali sono tutti arredati, tutte le utenze non sono allacciate alle linee pubbliche.

Lotto 2: Trattasi di piccolo frustolo di terreno, quale area urbana, sul fronte del fabbricato in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43. L'area ha una superficie catastale di mq. 33,00 c. ed è censita al Catasto fabbricati al foglio 33, mappale 922, sub 2, categoria area urbana.

L'area attualmente è ad uso pubblico, anche se intesta e di proprietà dell'originario costruttore

dell'intero complesso edilizio in Via Trento, che ora è solamente proprietario dell'ufficio foglio 33, mappale 922, sub 16, è stata delimitata con dissuasori, solo nella parte Ovest, così da creare un marciapiede, sempre ad uso pubblico.

Lotto 6: Trattasi di terreno nella superficie complessiva di mq. 1.873,00 ubicata sul retro del fabbricato in Fossombrone, Via Trento, ove sono presenti le unità immobiliari del lotto A e B, che si estende verso Nord sino alla Via San Rocco – Cittadella è censito al foglio 33, mappale 1085, qualità Uliveto, classe 2, superficie Ha 0.18.73 R.D. € 4,35 R.A. € 2,90.

L'area anche se censita come uliveto attualmente è in completo abbandono, invasa da arbusti e vegetazione spontanea.

Il tutto come meglio descritto, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella predetta relazione di stima (completa di foto, documentazione e planimetrie) consultabile sul sito <http://www.tribunaleurbino.it> ed alla quale si fa espresso rinvio.

I beni sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

-nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (urbanistici, adeguamento impianti condominiali ecc..) anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,, indennità o riduzione del prezzo.

-In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;

-Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari derivanti dalla vendita e il compenso del notaio per il rogito della vendita.

- Ricorrendo nei presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Il lotto 1 e il lotto 2 vengono venduti in unico blocco.

Prezzo a base d'asta stabilito:

Lotto 1 + Lotto 2:

€ 18.000,00 + €420,00 = € 18.420,00 (diciottomilaquattrocentoventi/00)

Lotto 6:

€ 5.100,00 (cinquemilacento/00);

Prezzo complessivo Lotto 1-2-6 € 23.520,00 (ventitremilacinquecentoventi/00).

Offerta minima: non inferiore al prezzo a base d'asta, fermo quanto all'art. art. 571 c. p. c. come meglio precisato in seguito.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) in forma tradizionale cartacea (si veda paragrafo A "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta") oppure in via telematica (si veda paragrafo B "Modalità di presentazione dell'offerta telematica").

A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta

Le offerte di acquisto, **contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13:00 del giorno precedente la gara, e dunque entro il giorno 29 (ventinove) giugno 2026**, presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Giovanni Covino, sito in **Fermignano (PU), via Giuseppe Mazzini, 34**, tel. 0721 808186.

Sulla busta dovrà essere indicato solo il nome del Curatore fallimentare e la data della vendita oltre alle generalità di chi personalmente presenta la busta. **Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere posta sulla busta.**

L'offerta fatta personalmente o mezzo di procuratore speciale ex artt. 571 e 579 c. p. c. dovrà contenere:

a) generalità dell'offerente (cognome, il nome, luogo e data di nascita) con l'indicazione del codice fiscale e/o partita iva; e ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c., dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Urbino, con la precisazione che in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Urbino, recapito telefonico.

b) stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile se, ai sensi della vigente disciplina, l'offerente è in regime di comunione legale dei beni con altro soggetto occorre indicare anche i dati di cui alla lettera a) di quest'ultimo.

c) In caso di offerta presentata:

c1) da procuratore legale, l'offerta deve essere sottoscritta dal procuratore, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserita procura in forma notarile che legittima il procuratore legale;

c2) da persona con limitata capacità di agire (minore emancipato, inabilitato, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "assistente") l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal curatore o dall'amministratore di sostegno, di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c3) da persona incapace (minore, interdetto, beneficiario di amministrazione di sostegno con amministratore "rappresentante") l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale (genitore o genitori, tutore, amministratore di sostegno), di cui dovranno essere indicate le generalità, e nella busta dovrà essere inserito, copia conforme del provvedimento di nomina, nei casi in cui la rappresentanza derivi da provvedimento giudiziale (tutore o amministratore di sostegno), e dell'autorizzazione della competente autorità giudiziaria;

c4) in nome e per conto di società dovrà essere prodotto recente certificato in bollo rilasciato dalla competente C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona che sottoscrive l'offerta; laddove questi è legittimato in base a decisione di un organo dell'ente, occorre produrre altresì idonea documentazione dalla quale risulti tale decisione .

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, fermo quanto previsto dall'art. 583 c. p. c.

L'offerta deve indicare:

- l'indicazione del numero del Fallimento i dati identificativi della consistenza immobiliare per la quale si intende partecipare;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore al prezzo stabilito a base d'asta (offerta minima), fermo quanto in seguito precisato; l'espressa richiesta ove ne ricorrano le condizioni, di tassazione calcolata sul valore catastale rivalutata (cd. prezzo valore) e di volersi avvalere dei benefici per l'acquisto della prima casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazioni); il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà, comunque, essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di eventuale aggiudicazione; e l'eventuale volontà di far ricorso, per il

pagamento del saldo del prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c. p. c.

La ripetuta offerta deve contenere l'espressa dichiarazione "di essere edotto, per averne preso visione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima redatta dall'esperto, e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre certificazione relative alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione (attestazione di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

L'offerta deve essere depositata come sopra, in bollo € 16,00 unitamente: a) fotocopia di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e di eventuali rappresentanti); e b) ad assegno circolare non trasferibile all'ordine di "**Fallimento N.17/2017 Curatore Dott. Giovanni Covino**" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché indicazione del lotto sul quale si presenta l'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il su indicato termine; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

B) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata in un apposito indirizzo di posta elettronica 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 Modulo web ministeriale "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, quindi entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) **29 (ventinove) giugno 2026**.

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'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, oltre ad € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI URBINO FALLIMENTO N. 17/2017", le cui coordinate sono:

IBAN IT 37 X 08700 68280 000000032930.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere visibile entro il 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 seguente descrizione: "**versamento cauzione, numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte e numero di lotto**". 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 e di € 16,00 a titolo di marca da bollo per la presentazione dell'offerta, a coloro che non siano aggiudicatari.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata

telematicamente:

- L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. **Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

-L'offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore al prezzo a base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DELLA VENDITA E APERTURA DELLE BUSTE

Il Curatore fallimentare, all'udienza di vendita procederà previa apertura delle buste cartacee e dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed a svolgere l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, inoltre provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

Le buste saranno aperte il giorno 30 (trenta) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 presso lo studio del Curatore Dott. Covino Giovanni, sito in Fermignano (PU) via Mazzini 5/A.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al curatore fallimentare nel luogo fisico in cui si svolge la vendita e la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi il giorno fissato per la vendita, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente. Se l'offerta dell'assente fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del curatore fallimentare; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del curatore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale 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 curatore.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Ai sensi dell'Art. 572 se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, la stessa è senz'altro accolta ovvero, nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto l'offerta deve essere accolta qualora il curatore ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc. In caso di più offerte valide, anche in presenza di un'offerta superiore al quinto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento non inferiore a Euro **250,00 (duecentocinquanta/00)**; la gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati).

Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

Giusto il disposto dell'art. 573 comma 3 c. p. c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Il tutto fermo comunque quanto previsto dal comma 3 del citato art. 573, c. p.c. per il caso d'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c. p. c.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti a norma dell'art. 586, primo comma c.p.c.; le spese per la cancellazione delle suddette iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile sono a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già depositata, entro il termine **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, al Curatore fallimentare mediante modalità da comunicarsi, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al curatore fallimentare. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario considerato inadempiente, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 C.P.C.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta **nello stato di fatto e diritto in cui essa si trova** con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive, eventuali diritti ed oneri condominiali.

La vendita è **a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o 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 venuta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali pratiche urbanistiche suggerite dal perito e di cui sopra. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

FORMALITA' E VINCOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti; tutte le spese e formalità relative al trasferimento, cancellazioni di ipoteche, iscrizioni, trascrizioni ed eventuali oneri tutti, ivi compresa ogni altra incombenza, anche pregressa, che si rendesse necessaria, saranno a cura ed a carico dell'aggiudicatario, che acquisterà il diritto di proprietà del

bene immobile alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni espropriati ai sensi dell'art 586 cpc.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno compiute dal Curatore presso il suo studio e ogni altra ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo curatore.

La Curatela fallimentare notificherà l'ordinanza di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti al passivo fallimentare.

La partecipazione alla vendita implica comunque la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Pubblicità legale

- Ai fini della pubblicità, oltre a quella prescritta dalla Legge (affissione nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario) si procederà alla pubblicazione su due quotidiani locali e sul periodo "newspaper aste".
- L'intero bando di vendita, con le modalità di partecipazione all'incanto, potrà essere acquisito sul sito internet www.tribunaleurbino.it oltre che su www.astalegale.net, www.spazioaste.it e www.asteimmobili.it.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le norme dei codici e le disposizioni di legge vigenti in materia (modifiche del c.p.c. riguardanti le procedure esecutive immobiliari, in vigore dal 1° marzo 2006).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore tel. 0721808186 – email giovanni@covinoconsulting.com

Urbino, 04/05/2026

Il Curatore
Dott. Giovanni Covino