



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO 1/2007

GIUDICE DELEGATO: dottor Francesco Paolo Grippa

COMMISSARIO LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dottor Simone Spinaci

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA AL I^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **dottor Simone Spinaci** con studio in Urbania (Pu) Corso Vittorio Emanuele II n. 41, nella propria qualità di commissario liquidatore giudiziale della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusto decreto emesso dal tribunale di Urbino, è stato omologato il concordato preventivo della società "*Giesse Snc Di omissis & C.*", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Francesco Paolo Grippa;
- che, la società in concordato è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Frazione Borgo Massano, costituiti da un'area edificatoria ottenuta dalla demolizione di un vecchio opificio industriale e da una palazzina a due piani adiacente a tale area. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore della procedura, architetto Corrado Ranocchi, datata 29 maggio 2026, depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Urbino ed alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 337.1663877 – dott.ssa Giulia Cardinali;
- mail: info@istitutovenditegiudiziarie.net;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima**, oltre **allegati**, reperibili sul portale internet www.istitutovenditegiudiziarie.net e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 21 ottobre 2026 alle ore 09:30

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie sita in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla conseguenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

mista (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprema". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta**. L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno (martedì) 20 ottobre 2026. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

¹ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al commissario liquidatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - C.P. 1/2007 Tribunale Urbino, Numero Lotto.

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

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro il giorno di **(martedì) 20 ottobre 2026 entro le ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 337.1663877 - g.cardinali@istitutovenditegiudiziarie.net) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore 12:00 del giorno **(martedì) 20 ottobre 2026**.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.istitutovenditegiudiziarie.net) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Urbino – Concordato Preventivo n. 1/2007 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 21 ottobre 2026.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Diritto di piena proprietà su un'area urbana edificabile della superficie catastale di mq 5.765 sita in Borgo Massano, frazione del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Strada Provinciale Feltresca n. 54.



La predetta area è stata ottenuta dalla demolizione di un vecchio opificio industriale, effettuata ad aprile 2015 su iniziativa del commissario liquidatore giudiziale del concordato preventivo in epigrafe, dottor Simone Spinaci. Il profilo originale di campagna è stato ricostituito con terreno ed inerti di demolizione. Sull'area sgombra è rimasta solo la cabina elettrica e corpo annesso che durante il primo periodo produttivo, garantiva la fornitura di energia elettrica specifica. Inoltre, alcune porzioni di pavimentazioni e getti in C.A. dei piani di calpestio dell'opificio non sono state rimosse. Su questa area è presente una delimitazione con rete metallica plastificata non coincidente con il confine. Come rilevato nell'elaborato peritale, risulta in essere una scrittura privata sottoscritta in data 8 aprile 2015 (prot. n. 1384) con il Comune di Montecalvo in Foglia, in forza della quale una porzione dell'area, pari a circa mq 450 e ubicata in corrispondenza di Via 1° Maggio, è stata destinata in via provvisoria a parcheggio pubblico e mercato settimanale. Tale sistemazione risulta completamente a carico dello stesso comune.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Via Provinciale Feltresca n. 54, al:

- foglio 11, p.lla 134, sub. 18, categoria F/1, superficie catastale mq 5.765, rendita euro 00,00 (area edificatoria);

- foglio 11, p.lla 134, sub. 17, categoria D/1, rendita euro 185,30 (cabina ENEL).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in data 11 novembre 2025, risulta che il compendio immobiliare ricade in Zona Residenziale di Completamento B3, disciplinata dall'art. 3.10 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con possibilità di intervento mediante ristrutturazione urbanistica diretta. L'area è stata



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

sottoposta altresì a manifestazione d'interesse pubblico con la presentazione di una bozza di ristrutturazione edilizia per mostrare la riqualificazione del sito e le valenze che incorpora.

Con riguardo alle concessioni ed ai titoli edilizi consultare la perizia.

Con riferimento alla cabina Enel sopra descritta, la stessa risulta altamente degradata ed insicura e, nello stato dei luoghi, rappresenta un limite materiale sia per distanza che per i cavi aerei non in ordine. A seguito della demolizione del vecchio opificio, e quindi alla perdita della sua funzione originaria, può essere intrapresa presso gli uffici preposti una richiesta di rimozione, smantellamento o semplicemente riordino delle linee aree.

La situazione catastale è stata aggiornata il 16 marzo 2026 con rinomina dei subalterni, a seguito della demolizione del vecchio opificio. Pertanto, l'odierna rappresentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, come sopra evidenziato una parte della superficie dell'area edificatoria oggetto di vendita (mq 450) è stata destinata in via provvisoria a parcheggio pubblico e mercato settimanale, in forza di accordo con il Comune di Montecalvo in Foglia, posizionando una rete di confine anch'essa provvisoria. Di conseguenza, nello stato dei luoghi è presente una delimitazione che non coincide con il confine reale.

Inoltre, lungo i confini che separano la particella 134 da particelle con fabbricati, sono presenti volumetrie costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 con destinazioni d'uso di ripostigli o autorimesse che, a seguito di approfondimenti presso il SUE del Comune di Montecalvo in Foglia, costituiscono vincolo di distanza fra fabbricati.

Con riguardo all'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, come già sopra evidenziato, una parte della superficie dell'area edificatoria oggetto di vendita (mq 450) è stata destinata in via provvisoria a parcheggio pubblico e mercato settimanale, in forza di accordo con il Comune di Montecalvo in Foglia (Pu).

Prezzo base di vendita euro 244.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 4.000,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su un appartamento con corte esclusiva della superficie catastale di mq 163 sito in Borgo Massano, frazione del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in Via Provinciale Feltresca n. 52.

All'immobile si accede attraverso la rampa di scale comune e si sviluppa su due piani. È composto da ampio ingresso, disimpegno, tre camere, un bagno, cucina abitabile e soggiorno. Da questi ultimi due vani si accede al terrazzo esclusivo.



Dalla corte esclusiva confinante con la strada pubblica e la porzione di corte comune (con il sub. 15) si accede al piano terra, destinato a deposito e magazzino. Sul lato destro sono presenti delle tettoie di altezze non abitabili.

Lo spazio comune a servizio del presente appartamento individuato al sub. 12 e dell'appartamento individuato al sub. 15 è costituito da una porzione di area scoperta pavimentata al piano terra, la rampa di scale che raggiunge il primo piano e una superficie piana di terrazzo chiuso con veranda metallica ammalorata, per la distribuzione dei due appartamenti.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

La struttura portante del fabbricato è mista in cemento armato e muratura portante di laterizi mentre i solai sono in laterocemento. A seguito della demolizione dell'opificio, il fronte est dell'appartamento è totalmente libero.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Via Provinciale Feltresca n. 52, al:

- foglio 11, p.lla 134, sub. 12, classe 2, categoria A/3, superficie catastale mq 163, rendita euro 387,34 (*appartamento*);
- foglio 11, p.lla 134, sub. 16 (*bene comune non censibile a servizio del sub. 12 e del sub. 15*).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dal suindicato elaborato planimetrico emerge che sia gli impianti che le finiture dell'appartamento oggetto del presente lotto, risultano degradati e non funzionali.

All'interno del magazzino posto al piano terra, sono state rilevate delle infiltrazioni da solaio superiore coperto da veranda ammalorata.

Come sopra già evidenziato al piano terra, sul lato destro, sono presenti dei manufatti (tettoie) di altezze non abitabili che saturano la distanza esigua fra fabbricati. Gli stessi sono stati realizzati negli anni passati e sono da considerarsi autorizzati dai confinanti.

Inoltre, lungo i confini che separano la particella 134 da particelle con fabbricati, sono presenti volumetrie costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 con destinazioni d'uso di ripostigli o autorimesse che, a seguito di approfondimenti presso il SUE del Comune di Montecalvo in Foglia, costituiscono vincolo di distanza fra fabbricati.

Sotto il punto di vista catastale, la relativa documentazione è conforme allo stato dei luoghi. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in data 11 novembre 2025, risulta che il compendio immobiliare ricade in *Zona Residenziale di Completamento B3*, disciplinata dall'art. 3.10 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con possibilità di intervento mediante ristrutturazione urbanistica diretta. L'area è stata sottoposta altresì a manifestazione d'interesse pubblico con la presentazione di una bozza di ristrutturazione edilizia per mostrare la riqualificazione del sito e le valenze che incorpora.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Con riguardo alle concessioni ed alle pratiche edilizie consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 71.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00

LOTTO 3

Diritto di **piena proprietà** di un **locale di deposito con corte esclusiva** annessa della **superficie catastale di mq 189** sito in Borgo Massano, frazione del comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in Via Provinciale Feltresca n. 52.

All'immobile si accede dalla corte esclusiva che affaccia sulla strada Provinciale Feltresca. Il lato sinistro rispetto al

fronte del fabbricato è libero e affaccia su altra proprietà. Inoltre, a seguito della demolizione del vecchio opificio, il fronte est è totalmente libero.

La struttura portante è mista in cemento armato e muratura portante di laterizi mentre i solai sono in laterocemento.





Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

In passato il locale ha ricoperto destinazioni a servizio dell'opificio e negli ultimi anni di attività era stato destinato deposito, magazzino e ripostiglio – lavanderia. È presente un locale WC.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Via Provinciale Feltresca n. 52, al:

- **foglio 11, p.lla 134, sub. 14**, categoria C/2, classe U, superficie catastale mq 189, rendita euro 341,64.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dall'elaborato peritale risulta che gli impianti e le finiture, compresi gli infissi, sono degradati.

Inoltre, lungo i confini che separano la particella 134 da particelle con fabbricati, sono presenti volumetrie costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 con destinazioni d'uso di ripostigli o autorimesse che, a seguito di approfondimenti presso il SUE del comune di Montecalvo in Foglia, costituiscono vincolo di distanza fra fabbricati.

Sotto il punto di vista catastale, la relativa documentazione è conforme allo stato dei luoghi. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in data 11 novembre 2025, risulta che il compendio immobiliare ricade in *Zona Residenziale di Completamento B3*, disciplinata dall'art. 3.10 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con possibilità di intervento mediante ristrutturazione urbanistica diretta. L'area è stata sottoposta altresì a manifestazione d'interesse pubblico con la presentazione di una bozza di ristrutturazione edilizia per mostrare la riqualificazione del sito e le valenze che incorpora.

Con riguardo alle concessioni ed alle pratiche edilizie consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 62.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00

LOTTO 4

Diritto di **piena proprietà** su un **appartamento** della **superficie catastale di mq 159** sito in Borgo Massano, frazione del comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in Via Provinciale Feltresca n. 52.



Il predetto immobile si sviluppa unicamente al piano primo ed è composto da tre camere, un ampio ripostiglio, disimpegno con bagno, soggiorno e cucina

con terrazzo di modeste dimensioni che affaccia sulla strada provinciale feltresca. Dalle due camere da letto si accede al solaio piano di copertura privo di protezioni anticaduta.

La struttura portante è mista in cemento armato e muratura portante di laterizi mentre i solai sono in laterocemento. a seguito della demolizione dell'opificio, il fronte est del fabbricato è totalmente libero e future costruzioni dovranno rispettare le distanze come da normativa.

Fa parte del lotto anche lo spazio comune a servizio sia del presente appartamento individuato al sub. 15, sia all'appartamento individuato al sub. 12. Si tratta di una porzione di area scoperta pavimentata al piano terra, la rampa di scale che raggiunge il primo piano



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

e una superficie piana di terrazzo chiuso con veranda metallica ammalorata, per la distribuzione dei due appartamenti.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montecalvo in Foglia (Pu), Via Provinciale Feltresca n. 52, al:

- foglio 11, p.lla 134, sub. 15, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq 159, rendita euro 309,87 (*appartamento*);

- foglio 11, p.lla 134, sub. 16 (*bene comune non censibile a servizio del sub. 12 e del sub. 15*).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dall'elaborato peritale risulta che gli impianti e le finiture, compresi gli infissi, sono degradati.

Inoltre, lungo i confini che separano la particella 134 da particelle con fabbricati, sono presenti volumetrie costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 con destinazioni d'uso di ripostigli o autorimesse che, a seguito di approfondimenti presso il SUE del comune di Montecalvo in Foglia, costituiscono vincolo di distanza fra fabbricati.

Sotto il punto di vista catastale, la relativa documentazione è conforme allo stato dei luoghi. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Montecalvo in Foglia (Pu) in data 11 novembre 2025, risulta che il compendio immobiliare ricade in *Zona Residenziale di Completamento B3*, disciplinata dall'art. 3.10 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con possibilità di intervento mediante ristrutturazione urbanistica diretta. L'area è stata sottoposta altresì a manifestazione d'interesse pubblico con la presentazione di una bozza di ristrutturazione edilizia per mostrare la riqualificazione del sito e le valenze che incorpora.

Con riguardo alle concessioni ed alle pratiche edilizie consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 39.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.000,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente riconosciuto;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.istitutovenditegiudiziarie.net) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno (mercoledì) 21 ottobre 2026 a partire dalle ore 09:30 presso la sede dell'Istituto vendite giudiziarie.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal commissario liquidatore giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal commissario liquidatore giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni. Il commissario liquidatore giudiziale a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e,



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del commissario liquidatore giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal commissario liquidatore giudiziale e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al commissario liquidatore giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

In tale caso, il commissario liquidatore giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del concordato preventivo di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del commissario liquidatore giudiziale, ausiliari e organi della procedura;



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al commissario liquidatore giudiziale entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, il quale verrà calcolato in misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura del 4% (oltre Iva) per ogni asset immobiliare (con un minimo forfettizzato di euro 3.500,00 oltre Iva).

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il commissario liquidatore giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al concordato preventivo, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Urbino.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il commissario liquidatore giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria, almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f., ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.istitutovenditegiudiziarie.net (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno altri due portali indicati dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più



Tribunale di Urbino
Sezione Procedure Concorsuali

opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il commissario liquidatore giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare².

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Urbania (Pu), 1 settembre 2026

Il commissario liquidatore giudiziale

Dottor Simone Spinaci

Allegati:

- condizioni generali di vendita;
- modello di presentazione offerta (cartacea).

² L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del commissario liquidatore giudiziale di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il commissario liquidatore giudiziale informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.

