Tribunale di Urbino

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO **1/2023**

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Francesco Paolo Grippa

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Paolo Balestieri

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

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

Il sottoscritto **dottor Paolo Balestieri** con studio in Urbino (PU) – Via Battista Sforza n. 255, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Urbino è stato dichiarato il fallimento della società "**Albergo Ristorante "Al Lago" s.n.c. di Nicoletti G. & G. e dei sig.ri "omissis"**", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Vito Savino ora sostituito dal giudice delegato in carica dottor Francesco Paolo Grippa;

- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Fossombrone (PU) in Via Parrocchia Cattedrale n. 124 (ex n. 79) costituiti da struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero, con annessa zona ricreativa composta da piscina, spogliatoi e campi polivalenti, nonché da unità immobiliare a destinazione commerciale;

- che i soci della società fallita sono pieni proprietari di asset immobiliari siti nel Comune di Fossombrone (PU) in Via Parrocchia Cattedrale n. 126 e n. 128, in Via Flaminia, Via Acqua Santa n. 10-16 e in Via Parrocchia Cattedrale snc, costituiti da appartamento e porzione di fabbricato bifamiliare. Gli immobili sono dettagliatamente descritti per i beni di proprietà della società consistenti nella struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero, con annessa zona ricreativa composta da piscina, spogliatoi e campi polivalenti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Roberto Martelli in ambito della procedura esecutiva immobiliare e acquisita dalla presente procedura fallimentare, e per i beni di proprietà della

società fallita consistenti nell'unità immobiliare a destinazione commerciale, nonché per i beni di proprietà dei singoli soci, nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Matteo Urani, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Urbino ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (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 degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

  - Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
  - Tel.: 0731.605180;
  - mobile: 334.3693722 – avv. Liliana D'Alessandro;
  - mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento del bene subastato 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 delle **perizie di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 8 ottobre 2025 alle ore 10:00

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

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

S T A B I L I S C E

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 7 ottobre 2025** in via telematica all'interno del portale http://pvp.giustizia.it, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite 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 ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata 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, 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**

[1] ***ASSISTENZA:*** *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.*

scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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.

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, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. 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.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita,** entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente 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 soggetto specializzato.

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

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;

- **CAUSALE**: Versamento Cauzione - Fall. 1/2023 Tribunale Urbino Lotto numero …….. .

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*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso la sede dell'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, entro il giorno di **martedì 7 ottobre 2025 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. 334.3693722 - l.dalessandro@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 12:00 di martedì 7 ottobre 2025**.

FISSA

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

Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare costituita da **struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero, con annessa zona ricreativa composta da piscina** (pertinenza dell'albergo ristorante), **spogliatoi** e **campi polivalenti**, della superficie commerciale ponderata di circa 2.481,40 metri quadri, ubicata nella prima periferia del Comune di Fossombrone (PU), in Via Parrocchia Cattedrale n. 124 (ex n. 79).

Il fabbricato principale che ospita la struttura turistica-ricettiva è composto da tre piani fuori terra. Costruito nel 1969 e ristrutturato nel 2002.

Il piano terra è di circa 1160 mq. dei quali 800 mq. specificatamente dediti allo svolgimento dell'attività ricettiva, mentre circa 360 mq. sono superfici di servizio a completamento della stessa (loggia, magazzini, lavanderia, centrale termica ed autorimesse varie). Si accede alla struttura da un volume esterno, così distribuito: ingresso con vano ascensore, ampio Hall reception con salotto, dove è posizionata anche la scala per salire ai piani, sala colazione, sala ristorante (circa 265 mq.), sala tv, cucina, bar, un ufficio, servizi igienici per occupanti e per il personale, suddivisi per uomini e donne, spogliatoi per il personale. Sulla parte verso monte attraverso il passaggio da una loggia aperta, si accede ai vari locali di servizio e ausilio all'attività, con lavanderia, vari magazzini e depositi, vari garage, la centrale termica ecc.

Il piano primo ha una superficie commerciale di circa 440 mq. è distribuito con accesso da scalone principale o dal vano ascensore, si individuano 15 camere con annesso servizio igienico privato. Alcune camere sono dotate di piccoli terrazzi. Altri locali sono adibiti a guardaroba e ripostigli vari. Sul lato destro si trovano ulteriori locali, ad uso guardaroba, una zona ufficio, ed una sala pluriuso ricreativa, ben rifinita, per una superficie commerciale di circa 92 mq., con accesso diretto al bar sottostante.

Il piano secondo ha una superficie di circa 440 mq., destinato esclusivamente al soggiorno degli ospiti, suddiviso in 16 camere quasi tutte doppie e dotate di servizio igienico privato, alcune anche di piccolo balcone.

L'albergo è provvisto anche di scala di emergenza con accesso diretto ad un terrazzo che costituisce la via di fuga, ai fini della gestione delle emergenze.

Complessivamente la struttura ricettiva ha 31 camere per lo più matrimoniali.

Lo spazio scoperto, perimetrale alle varie strutture risulta molto ampio (più di 11.000 mq) e perfettamente pianeggiante. La gran parte è pavimentato con asfalto, con alcune parti a verde custodito e parti a prato, oltre ai camminamenti per raggiungere le varie strutture. La disponibilità di parcheggio è molto elevata.

Sul lato sinistro della struttura principale troviamo la zona ricreativa, composta da una zona balneare con due piscine di diversa dimensione, circondate da un ampio solarium (1300 mq) pavimentato ed attrezzato, un volume al piano terra ad uso spogliatoio, con diversi bagni e

spogliatoi suddivisi per uomini e donne, al di sotto del quale al piano interrato troviamo un locale ampio ad uso magazzino. La piscina ha una superficie adatta ad accogliere in acqua più di 130 persone contemporaneamente.

A valle e verso la strada, della zona balneare, si trovano due campi polivalenti per la pratica del calcetto e del tennis, completamente recintati.

Tutto il complesso sorge su un'ampia particella di terreno con giacitura pianeggiante, gran parte della particella è utilizzata a parcheggio, pavimentato per lo più ad asfalto, vi sono anche delle zone a verde, un'area giochi attrezzata e vari camminamenti di collegamento alle varie strutture. La particella non è ad uso esclusivo della struttura ricettiva, ma comune ad altri fabbricati, che appartengono comunque alla stessa proprietà.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica ad indirizzo turistico-ricettivo, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze sorgono le seguenti attrazioni naturalistiche: sito fluviale denominato Marmitte dei Giganti, paesaggio agricolo circostante, le Cesane area vasta con connotazioni ambientali e paesaggistiche di notevole interesse pubblico già assoggettato a vincolo.

Il complesso immobiliare nel suo insieme si presenta in un discreto stato di conservazione. Nel complesso gli impianti sono stati manutentati con regolare rilascio di certificazione, sino al 2019 compreso, dovrebbero abbisognare solo di piccoli interventi di adeguamento perché in regola con le norme del primo decennio del 2000 quando l'impianto è stato realizzato ex novo. Risultano ben strutturati, ed adeguati alla tipologia di struttura. Il locale cucina dal punto di vista impiantistico e normativo e per i requisiti di igiene e sanità risulta regolare, dal punto di vista funzionale risulta ottimamente strutturato per servire la struttura.

Fanno parte del complesso immobiliare alcuni beni mobili, costituiti da arredo e attrezzature, oltre a beni accessori all'immobile.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fossombrone (PU), al:

- **foglio 29 particella 103 subalterno 10**, zona censuaria U, categoria D/2, Piano: T-1-2-S1, indirizzo catastale: Via Parr. Cattedrale n. 124, rendita euro 17.019,40;

Unità comuni:

censito al N.C.T. del Comune di Fossombrone (PU) al:

- foglio 29 particella 103 subalterno 8 B.C.N.C., partita 4925, qualità/classe seminativo arb. 04, superficie 16556, R.A. 19,23 euro, R.D. 20,98 euro, **Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 4-5-10-11.**

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'immobile in forza di delibera del 2004 e successive varianti, ricade in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Fossombrone (PU) "Turistico Ricettiva – M1. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG Norme tecniche di attuazione (NTA). Limiti e Tutele: limiti da Pozzi e Sorgenti ml. 200 (Limite 2: Sorgente Acqua Santa).

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia **(Vd. Perizia Roberto Martelli pag. 5/6)**.

Conformità edilizia: **non conforme ma regolarizzabile**. Sono state riscontrate delle difformità, consistenti nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, e sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria **(Vd. Perizia Roberto Martelli pagine 6)**

Conformità catastale: **conforme. (Vd. Perizia Roberto Martelli pag. 6).**

Conformità urbanistica: **conforme** (normativa di riferimento: PRG vigente, Norme Tecniche del regolamento Edilizio Comunale, DPR 380/2001 **(Vd. Perizia Roberto Martelli pag. 6).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia Roberto Martelli pag. 2/4)**.

I beni sono meglio descritti 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 sito www.ivgmarche.it.

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da beni mobili ed attrezzature costituenti l'arredo.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "G" come da attestato di prestazione energetica del 06/02/2023 con validità fino al 06/02/2033.

Totale complessivo **componente immobiliare euro 807.731,00**.

BENI MOBILI

L'elenco analitico, e la contestuale valorizzazione della componente materiale, è la seguente:

P.TO	Descrizione	Q.tà	*V. unitario*	STIMA
	Beni custoditi in via Parrocchia Cattedrale, 128 - Fossombrone (PU)			
A	INGRESSO			
1	DIVANETTO IN VIMINI A DUE POSTI + POLTRONCINA IN VIMINI CON SCHIENALE E SEDUTA BORDEAUX	1	*39,00*	*39,00*
2	ANGOLIERA IN VIMINI	1	*14,00*	*14,00*
3	VASO IN OTTONE NERO CON DECORAZIONI + LANTERNA IN FERRO NERA	1	*19,00*	*19,00*
4	SEDIE FISSE COLOR BORDEAUX	3	*2,00*	*6,00*
5	TAVOLINETTO IN FERRO COLOR PANNA + POSACENERE IN PIETRA	1	*9,00*	*9,00*
B	HALL			
6	TAVOLINO TONDO	1	*19,00*	*19,00*
7	DIVANO AD ANGOLO CURVO MARRONE CON SEDUTE COLOR BORDEAUX	1	*49,00*	*49,00*
8	POLTRONCINE IN STILE DIVANO	2	*19,00*	*38,00*
9	TAVOLO DA SALOTTO ROTONDO IN VETRO	1	*49,00*	*49,00*
10	PIANTANA DA TERRA CON CORPO IN OTTONE E TESTA DECORATACOLOR ROSSO	1	*9,00*	*9,00*
11	APPENDIABITI IN LEGNO	1	*9,00*	*9,00*
12	QUADRI DECORATIVI	3	*6,00*	*18,00*
13	TEPPETO DA SALA DECORATO 3,50 X 3,00 METRI	1	*59,00*	*59,00*
14	CONSOLLE A MURO	1	*29,00*	*29,00*
15	FONTANA D'ARREDO IN PIETRA	1	*69,00*	*69,00*
C	ANGOLO CHIAVI			
16	BANCO RECEPTION IN LEGNO + POLTRONCINA	1	*39,00*	*39,00*
17	PORTACHIAVI A PARETE A SEZIONI	1	*39,00*	*39,00*
18	PC + SCHERMO, TASTIERA, MOUSE + DUE CASSE + GRUPPO DI CONTINUITA' + TELEFONO CENTRALINA YEALINK + STAMPANTE CANON	-	*59,00*	*59,00*

19	CAMPANELLO DA HOTEL	1	*9,00*	*9,00*
20	TELECAMERA HALL COLLEGATA A PC	1	*19,00*	*19,00*
21	ANFORA PORTAFIORI	1	*49,00*	*49,00*
22	TELECAMERA DI SORVEGLIANZA CON CENTRALINA DAGO	1	*19,00*	*19,00*
23	DIVANETTO IN VIMINI A DUE POSTI CON SEDUTA DECORATA	1	*29,00*	*29,00*
24	QUADRI DECORATIVI VARI	8	*9,00*	*72,00*
D	SALA RISTORANTE 1 (250 POSTI)			
25	TRE TAVOLINI TONDI + SEI POLTRONCINE IN VIMINI CON SEDUTE COLOR BORDEAUX	-	*49,00*	*49,00*
26	APPENDIABITI IN LEGNO	1	*9,00*	*9,00*
27	TAVOLO DA BUFFET PICCOLO	1	*9,00*	*9,00*
28	CARRELLO IN METALLO SU RUOTE	1	*12,00*	*12,00*
29	VETRINETTA FRIGO	1	*39,00*	*39,00*
30	PORTACASSA IN FERRO A TRE RIPIANI + CASSA	1	*29,00*	*29,00*
31	ANGOLO BUFFET CON CANTINETTA IN LEGNO	-	*69,00*	*69,00*
32	TAVOLINETTO BASSO IN VIMINI CON DUE RIPIANI	1	*19,00*	*19,00*
33	QUATTRO SEPARE' IN LEGNO + CINQUE SEPARE' VARI MODELLI	-	*190,00*	*190,00*
34	VASI DI TERRACOTTA UNO BASSO CHIARO E UNO ALTO	-	*39,00*	*39,00*
35	NR. 23 TAVOLI + CIRCA NR 90 SEDIE (*9,00 TAVOLI + 2,00 SEDIE*)	-	*387,00*	*387,00*
36	MAXI RAFFIGURAZIONE SANTA	1	*290,00*	*290,00*
37	TV CINQUANTA POLLICI PANASONIC CON SUPPORTO A SOFFITTO	1	*69,00*	*69,00*
E	SALA COLAZIONE			
38	TAVOLI UNITI PER BUFFET	3	*9,00*	*387,00*
39	DICIASETTE TAVOLI QUADRATI + 48 SEDIE A POLTRONCINA + OTTO QUADRI DECORATIVI + 1 TV LG CIRCA 20 POLLICI	-	*294,00*	*294,00*
40	MOBILI SALA	2	*69,00*	*138,00*
F	UFFICIO			
41	SEZIONI AUDIO PR4092 PER FILODIFFUSIONE	3	*59,00*	*177,00*
G	BAR			
42	BANCONE BAR CURVO IN LEGNO CON PIANO IN GRANITO COMPLETO DI VETRINETTA ESPOSITIVA CON MOTORE REFRIGERATO BANCO IN ACCIAIO INOX CON LAVANDINO, DUE VASCHE, SEI PORTABOTTIGLIE	-	*490,00*	*490,00*
43	RETROBANCO A MURO CON MOBILI IN LEGNO CASSETTI CAFFE', LAVASTOVIGLIE HOONVED E MACCHINA DEL GHIACCIO BREMAICE	-	*390,00*	*390,00*
44	REGISTRATORE DI CASSA NETTUNO 7000, PC CON SCHERMO, TASTIERA, MOUSE + CASSE CORDLESS + STAMPANTE SAMSUNG	-	*89,00*	*89,00*
45	TRE TAVOLINI TONDI + SETTE SEDIE CON SCHIENALE IN VIMINI	-	*32,00*	*32,00*
H	SALA CINEMA			

46	CIRCA NR. 170 SEDIE IN PLASTICA BIANCHE/NERE/GRIGIE (*€ 12,00 CAD)*	-	*2.040,00*	*2.040,00*
47	CIRCA NR. 23 TAVOLI QUADRATI E 11 PROLUNGHE	-	*317,00*	*317,00*
48	IMPIANTO "CINEMA" COMPOSTO DA PER PROIETTORE + STEREO PER AUDIO IN FILODIFFUSIONE	-	*119,00*	*119,00*
I	SALETTA RISTORANTE			
49	APPENDIABITI SEPARATORI MODERNI	1	*2,00*	*2,00*
50	CINQUE TAVOLI + OTTO SEDIE + SEI SEDIE FISSE ROSSE	-	*73,00*	*73,00*
51	SPILLATORE ACQUA + MOTORE ESTERNO DEPURATORE	1	*490,00*	*490,00*
52	SPILLATORE VINO	1	*90,00*	*90,00*
53	PORTA CARAFFE NERO	1	*19,00*	*19,00*
L	CUCINA			
54	BANCO D'ACCIAIO A DUE PORTE SCORREVOLI 2 MT	1	*190,00*	*190,00*
55	BANCO D'ACCIAIO A DUE PORTE SCORREVOLI 1,50 MT	1	*149,00*	*149,00*
56	SET DI CIRCA 28 COLTELLI VARI MODELLI CON PORTACOLTELLI MAGNETICO IN ALLUMINIO	-	*280,00*	*280,00*
57	AFFETTATRICE BIZERBA VS 12 F-P	1	*390,00*	*390,00*
58	MENSOLE D'ACCIAIO	2	*90,00*	*180,00*
59	TAVOLE DA TAGLIO IN POLIETILENE	2	*29,00*	*58,00*
60	BANCO LAVORO D'ACCIAIO RISCALDATO PER PIATTI + TRE CASSETTI	1	*290,00*	*290,00*
61	MODULO LAVANDINO CON VASCA, RUBINETTO, SPORTELLO	1	*190,00*	*190,00*
62	BANCO D'ACCIAIO INOX AD USO CELLA FRIGO PER CARNE	1	*390,00*	*390,00*
63	PENSILI D'ACCIAIO INOX CON PORTE SCORREVOLI	2	*169,00*	*338,00*
64	MENSOLA D'ACCIAIO INOX	1	*90,00*	*90,00*
65	MACCHINA SOTTOVUOTO PKV BSV-45	1	*89,00*	*89,00*
66	FORNETTO ELETTRICO CAT	1	*89,00*	*89,00*
67	FRIGO IN ACCIAIO INOX A TRE ANTE ZANUSSI	1	*290,00*	*290,00*
68	CELLA FRIGO COMPLETO DI PORTA A MURO, SCAFFALATURE PER CELLA FRIGO + MOTORE HITEC + MOTORE ESTERNO	-	*490,00*	*490,00*
69	FORNO ZANUSSI CON CAPPA	1	*490,00*	*490,00*
70	CARRELLO PORTATEGLIE CON QUINDICI TEGLIE	-	*149,00*	*149,00*
71	CONGELATORE CON SPORTELLI SCORREVOLI	1	*290,00*	*290,00*
72	ABBATTITORE LAINOX	1	*390,00*	*390,00*
73	MICROONDE PROFESSIONALE	1	*290,00*	*290,00*
74	CARRELLI SU RUOTE	3	*129,00*	*387,00*
75	TAVOLO IN ACCIAIO INOX DA DUE METRI	1	*190,00*	*190,00*
76	FRIGGITRICE ZANUSSI A DUE VASCHE	1	*290,00*	*290,00*
77	CUCINA IN ACCIAIO A QUATTRO FUOCHI CON FORNO SOTTO	1	*390,00*	*390,00*
78	PIASTRA FRY TOP PROFESSIONALE MARCA ZANUSSI	1	*490,00*	*490,00*
79	TAVOLO IN ACCIAIO INOX CON CASSETTO DA DUE METRI	1	*190,00*	*190,00*

80	TAVOLINETTO IN ACCIAIO INOX CON DUE RIPIANI	1	*110,00*	*110,00*
81	TAGLIERI IN POLIESTERE	2	*29,00*	*58,00*
82	GRIGLIA IN GHISA ACCIAO INOX CON FORNO SOTTOSTANTE	1	*390,00*	*390,00*
83	CUCINA A QUATTRO FUOCHI	1	*490,00*	*490,00*
84	CUOCIPASTA A DUE VASCHE	1	*390,00*	*390,00*
85	CAPPA ASPIRANTE IN ACCIAIO QUATTRO METRI X UN METRO E OTTANTA	1	*229,00*	*229,00*
86	PANNELLI IN ACCIAIO INOX PER CONTORNO CAMINO DA CUCINA PROFESSIONALE	1	*90,00*	*90,00*
87	MOBILETTO PORTA PIATTI IN ACCIAIO INOX	1	*129,00*	*129,00*
88	VETRINETTA SCALDA BRIOCHES	1	*69,00*	*69,00*
89	LAVANDINO IN ACCIAIO INOX CON SPORTELLI SCORREVOLI CON DUE VASCHE E UN RUBINETTO	1	*229,00*	*229,00*
90	ROBOT PER VERDURE ROBOT COUPE R 402 V.V.	1	*89,00*	*89,00*
91	TAVOLO A DUE RIPIANI E TAGLIERE VERDE	1	*129,00*	*129,00*
92	TRITACARNE FIMAR	1	*119,00*	*119,00*
93	GRATTUGIA E MACININO	1	*90,00*	*90,00*
94	TAVOLO QUADRATO IN ACCIAIO INOX	1	*129,00*	*129,00*
95	LAVASTOVIGLIE ZANUSSI CON APPENDICE	1	*189,00*	*189,00*
96	MOBILE LAVANDINO CON DUE VASCHE SGOCCIOLATOI E RUBINETTO	1	*219,00*	*219,00*
97	LAVASTOVIGLIE ZANUSSI CON APPENDICE	1	*259,00*	*259,00*
98	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO CON CASSETTO	1	*190,00*	*190,00*
99	TAVOLO IN ACCIAIO INOX CON DUE PIANALI E CASSETTO	1	*149,00*	*149,00*
100	BILANCIA PESATRICE ZENITH	1	*49,00*	*49,00*
101	BANCO FRIGO REFRIGERATO A DUE SPORTELLI	1	*290,00*	*290,00*
102	PIANALE IN MARMO PER PIZZA	1	*59,00*	*59,00*
103	PENSILE PER INGREDIENTI PIZZA CON VARIE VASCHETTE	-	*90,00*	*90,00*
104	IMPASTATRICE MIGANI	1	*290,00*	*290,00*
105	CARRELLO IN ACCIAIO INOX SU RUOTE	1	*90,00*	*90,00*
106	PLANETARIA BAKERMIX CON TRE ACCESSORI	1	*490,00*	*490,00*
107	TAVOLINO IN ACCIAIO	2	*90,00*	*180,00*
108	PORTAFARINA IN ACCIAIO INOX	1	*90,00*	*90,00*
109	TAVOLO IN ACCIAIO DA DUE METRI CON PIANALI	1	*190,00*	*190,00*
110	PENSILI CON PORTE SCORREVOLI	2	*129,00*	*258,00*
111	FORNO ELETTRICO PER PIZZA ITALFORNI A DUE BOCCHE + ACCESSORI	1	*590,00*	*590,00*
112	MACCHINA TAGLIAPANE GASPARIN	1	*189,00*	*189,00*
113	ARMADIO IN ACCIAIO INOX AD UNA ANTA	1	*229,00*	*229,00*
114	CELLA FRIGO COSTAN COMPLETA DI PARETI, SCAFFALATURA INTERNA E MOTORE	1	*990,00*	*990,00*
115	BANCONE IN ACCIAIO DUE RIPIANI	1	*219,00*	*219,00*
116	SCAFFALATURA LEGGERA CON VARI RIPIANI	1	*89,00*	*89,00*

117	MACCHINA DELLA PASTA DI MARCA LA PARMIGIANA	1	*119,00*	*119,00*
118	BANCO IN ACCIAIO INOX A TRE SPORTELLI SCORREVOLI CON ASSE IN LEGNO	1	*190,00*	*190,00*
119	PENSILE IN ACCIAIO INOX A DUE ANTE SCORREVOLI E UNA MENSOLA INOX CON SUPPORTI	1	*129,00*	*129,00*
120	LOTTO PADELLAME, STOVILIE, PIANALI PER PIZZA, BACINELLE IN PLASTICA, BICCHIERI, PORTA PANE, POSATE	-	*690,00*	*690,00*
M	UFFICIO			
121	STAMPANTE MULTIFUNZIONE OLIVETTI	1	*45,00*	*45,00*
122	CALCOLATRICE OLIVETTI	1	*9,00*	*9,00*
123	PC ASUS + SCHERMO, TASTIERA, MOUSE	1	*45,00*	*45,00*
124	DECODER SATELLITARI MULTIMARCA	5	*9,00*	*45,00*
125	DISTRUGGICARTE	1	*19,00*	*19,00*
126	GRUPPO DI CONTINUITA'	1	*14,00*	*14,00*
N	PISCINA			
127	CIRCA QUARANTA SDRAIO DI MARCA LAGO	-	*19,00*	*760,00*
128	CIRCA QUARANTA SEDIE REGISTA DI MARCA LAGO	-	*14,00*	*560,00*
129	CIRCA QUARANTA LETTINI DI MARCA LAGO	-	*29,00*	*1.160,00*
130	CIRCA TRENTA TAVOLI DA BAR TONDI + SEDIE PLASTICA	-	*190,00*	*190,00*
131	CIRCA VENTOTTO OMBRELLONI MARE CON BASAMENTO	-	*15,00*	*420,00*
132	ARMADIETTO DA VENTI POSTAZIONI	2	*49,00*	*98,00*
133	ROBOT PULISCI PISCINA DI MARCA MARINER NOVA	1	*129,00*	*129,00*
O	MAGAZZINO			
134	CELLA FRIGO ZANOTTI GM 2 CON SCAFFALATURA INTERNA	1	*1.190,00*	*1.190,00*
135	SCAFFALATURE A DUE MONTANTI E QUATTRO RIPIANI	3	*129,00*	*387,00*
136	SCAFFALATURA A QUATTRO MONTANTI E QUATTRO RIPIANI	1	*290,00*	*290,00*
P	PARCOGIOCHI			
137	CASTELLETTO IN PLASTICA MULTICOLORE CON PONTICELLO E DUE SCIVOLI	1	*59,00*	*59,00*
138	SCIVOLO CON ALTALENA DUE POSTAZIONI	1	*59,00*	*59,00*
139	SCIVOLO ROSSO	1	*39,00*	*39,00*
140	CASETTA DI PLASTICA	1	*39,00*	*39,00*
141	STRUTTURA IN LEGNO CON VARI INGRESSI, SCIVOLO, ALTALENA TRE POSTAZIONI	1	*89,00*	*89,00*
Q	LOTTO ARREDAMENTO CAMERE COMPOSTO DA:			
142	FRIGOBAR	31	*59,00*	*1.829,00*
143	TV DA 22 POLLICI	31	*39,00*	*1.209,00*
	TOTALE			10.519,00

Totale complessivo componente mobiliare euro 10.519,00.

Riepilogo dei valori:

Valore dei cespiti componente immobiliare euro 807.731,oo;

Valore cespiti componente mobiliare euro 10.519,00.

PREZZO BASE DI VENDITA COMPLESSIVO euro **818.250,oo;**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **50.000,oo.**

LOTTO 2 *(in perizia identificato come lotto 2)*

Diritto di piena proprietà su **un'unità immobiliare a destinazione commerciale (D/8)** ubicato al piano terra di una porzione di fabbricato a destinazione mista, della superficie totale di circa 414,83 metri quadri, sita nel Comune di Fossombrone (PU) in Via Parrocchia Cattedrale n. 79. L'immobile fa parte di una porzione di fabbricato a destinazione mista, edificata tra l'anno 1975 e 1980 circa, a cui sono seguite nel tempo dei lievi ammodernamenti.

L'unità ha strutture portanti in muratura e cemento armato con solai in lamiera e cemento armato, si sviluppa su un piano, dove trovano posto ingresso, area commerciale, magazzini, locali tecnici, ripostiglio e tettoia (10,59 mq.), con finiture in intonaci a cemento, serramenti in alluminio, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in ceramica.

La zona in cui sorge è un agglomerato misto residenziale, commerciale e produttiva e risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fossombrone (PU), al:

- **foglio 29 particella 103 subalterno 11**, categoria D/8, Piano: T, indirizzo catastale: Via Parr. Cattedrale n. 79, rendita euro 4.030,00.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'immobile ricade in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Fossombrone (PU) "Turistico Ricettiva – M1 (art. 63 delle N.T.A.).

Per i titoli e le Concessioni edilizie consultare la perizia **(Vd. Perizia geom. Matteo Urani pag. 4)**.

Conformità edilizia: **non conforme**. Sono state riscontrate delle difformità, nello specifico modifiche interne e lievi variazioni dimensionali di entità inferiore alle variazioni essenziali di cui alla L.R. 17/2015 pertanto sanabili tramite accertamento di conformità. **(Vd. Perizia geom. Matteo Urani pagine 4)**

Conformità catastale: **non conforme.** E' necessario introdurre le lievi modifiche segnalate, per cui si rende necessario riaccatastare l'unità immobiliare, inoltre manca l'elaborato planimetrico che dovrà essere eseguito **(Vd. Perizia geom. Matteo Urani pag. 5).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia geom. Matteo Urani pag. 2/4 e allegato F)**.

I beni sono meglio descritti 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 sito www.ivgmarche.it.

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

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone e occupato da mobilia di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **83.232,oo;**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **6.000,oo.**

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 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.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che 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 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 comparendo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

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

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella 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.

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.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,oo e di tutti gli allegati in esso indicati.

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

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 - Fallimento n. 1/2023 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 08/10/2025.*

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.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato alla procedura ovvero a "**FALLIMENTO ALBERGO RISTORANTE "AL LAGO""** a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

se l'offerente è *persona fisica:*

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla gara di vendita fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è *persona giuridica*:

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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 (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 8 ottobre 2025 a partire dalle ore 10:00** per il lotto I^ ed a seguire, i successivi lotti, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparendo 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.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il curatore del fallimento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, 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 e a pena di invalidità delle offerte medesime,

dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

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

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, 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 ritenute valide, 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 suaccennata le offerte dovessero essere 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 curatore del fallimento 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 dalla curatela del fallimento, 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 saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** 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 curatore fallimentare 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 (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione 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 curatore del fallimento, 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**, da parte dell'aggiudicatario, 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. In tale caso, il curatore del fallimento 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.

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.

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

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 fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata 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 e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- 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 alla curatela fallimentare 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 ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, determinato sulla base del valore di aggiudicazione di ogni lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge) come segue, per gli **asset immobiliari**: fino ad euro 500.000,oo il 4%; da euro 500.000,o1 ad euro 900.000,oo il 3,7%; da euro 900.000,o1 ad euro 1.300.000,oo il 3,5%; da euro 1.300.000,o1 ad euro 1.700.000,oo il 3%; da euro 1.700.000,o1 ad euro 2.100.000,oo il 2,7%; da euro 2.100.000,o1 ad euro 2.400.000,oo il 2,5%; oltre 2.400.000,o1 il 2% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita; per gli **asset mobiliari**: il 10% oltre iva di legge.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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. 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.

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 curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità[2]:

- pubblicità obbligatoria, 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*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 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 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it - www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

[2] *Almeno 30 giorni prima della data di vendita ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.*

Il curatore fallimentare 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, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare[3].

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'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Urbino (PU), 30 giugno 2025

Il curatore fallimentare
dott. Paolo Balestieri

Allegati:

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

[3] *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento 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 a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore 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..*