TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 11/2024

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La Liquidatrice dell'emarginata procedura Dott.ssa Isabella Silvestri, in ottemperanza al programma di liquidazione depositato in data 25 settembre 2024 ed approvato in data 25 settembre 2024, nonché in esecuzione del provvedimento del Giudice Delegato del **12 ottobre 2026**, ai sensi degli artt. 216 e 275, comma 2, del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza – CCII),

PREMESSO

- che il precedente esperimento di vendita del Lotto Unico, fissato per il giorno 27 maggio 2026 al prezzo base di € 220.000,00, è andato deserto;
- che è successivamente pervenuta alla procedura un'offerta irrevocabile di acquisto del Lotto Unico per il prezzo di **€ 165.017,00**, accompagnata da cauzione superiore al 10% del prezzo offerto;
- che, al fine di verificare la sussistenza di eventuali offerte migliorative, secondo le modalità previste dal programma di liquidazione approvato, e di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati ai sensi dell'art. 216 CCII, il presente avviso, depurato da ogni riferimento personologico, viene pubblicato per almeno 30 giorni, affinché anche altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative;

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 16,30** presso il Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza Orlini Serafino n. 1 – 63100 Ascoli Piceno, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA ED IDENTIFICATIVI CATASTALI

Lotto Unico

Il presente lotto riguarda i Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato a destinazione abitativa con tre appartamenti e manufatto pertinenziale con box auto e magazzino nel Comune di Monteprandone, Via Bitossi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 23 con la P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Il Lotto comprende la P.lla 465/1 che è comunque abusiva e da demolire.

Il Lotto comprende i diritti sulla P.lla 137 del Fg. 23 del catasto terreni.

Il Lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Consistenza: Residenziale (SEL) mq 98,70 oltre mq 14,70 di balconi e mq 13,52 di box in locale pertinenziale distaccato.

Conformazione: È formato da un'ampia corte su cui sono esistenti due costruzioni, un fabbricato principale di tre piani con un appartamento per piano e un fabbricato accessorio costituito dal solo piano terra dove sono situate le unità pertinenziali.

Il manufatto pertinenziale è allo stato grezzo.

Le condizioni di manutenzione sono generalmente buone e le finiture denotano interventi di manutenzione ordinaria più recente ai piani primo e secondo.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è abitato dai proprietari.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.
La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. Non sono sanabili altri manufatti esistenti nella zona ovest della corte.
Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
Il regime fiscale della vendita (assoggettamento del bene ad IVA o ad IMPOSTA DI REGISTRO) sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte della liquidatrice o del notaio incaricato.
L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c.
Per maggiori informazioni sul lotto si rimanda alla perizia di stima del C.T.U. Geom. Angelo Crescenzi, depositata in Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno con allegati planimetrici, fotografici e documenti ipocatastali ed urbanistici.
Le perizie depositate agli atti della procedura sono a disposizione per la consultazione presso la Cancelleria delle Procedure Concorsuali del Tribunale di Ascoli Piceno o presso lo studio della liquidatrice previo appuntamento ai seguenti contatti:
Dott.ssa Isabella Silvestri: isabella.silvestri@adriaticaconsulting.it
I beni sopra descritti ed individuati sono posti in vendita con le limitazioni e le precisazioni in appresso indicate:

i) **La presentazione dell'offerta per il lotto presuppone la conoscenza degli atti depositati.**

CONDIZIONI DI VENDITA

SENZA INCANTO

Data vendita senza incanto: **15 dicembre 2026 alle ore 16,30**

PREZZO BASE Lotto Unico € 165.017,00 (centosessantacinquemiladiciassette/00), pari all'importo dell'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla procedura.
L'offerta non è valida se è inferiore al prezzo base.
L'offerta irrevocabile già pervenuta, posta a base del presente avviso, sarà considerata quale offerta valida ai fini della gara e il relativo offerente sarà ammesso a parteciparvi; in mancanza di offerte, il lotto sarà aggiudicato in favore di detto offerente.
Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento e spese notarili, tutti come per legge, e tutti a carico dell'acquirente.
I beni verranno trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, così come è posseduto nulla escluso ed eccettuato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte di acquisto irrevocabili, in bollo, dovranno essere complete dei dati anagrafici e codice fiscale dell'offerente; nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge.

Nel caso in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o collettivo occorre allegare una recente visura camerale dalla quale poter desumere lo stato della azienda, i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate, alternativamente, in busta chiusa presso lo Studio della liquidatrice dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 del Giorno 14 dicembre 2026 al seguente indirizzo: Dott.ssa Isabella Silvestri - San Benedetto del Tronto (AP), Viale Alcide De Gasperi n. 56.

All'esterno della busta dovranno essere indicati la data della vendita, la dicitura "Procedura di Liquidazione controllata n. 11/2024" e il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente).

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione della procedura di liquidazione controllata (numero e ruolo generale della procedura) e l'indicazione del LOTTO;
b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;
d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato, e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto);
e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione controllata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;
h) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a – "Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 11/2024" – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare. Lo stesso verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione del bene.

Il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 16,30**, presso un'aula del Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza Orlini Serafino n. 1 – 63100 Ascoli Piceno, la Liquidatrice provvederà all'apertura delle buste.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Zucchetti Software Giuridico Srl attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.
L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 18:30 del giorno **14 dicembre 2026**.
Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite, la seguente documentazione:

1) offerta d'asta;
2) copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Zucchetti Software Giuridico" con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 (**conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento**) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 11/2024 – Versamento cauzione;
3) la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo da euro 16,00 che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it – servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;
4) copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;
5) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6) per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;
7) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
8) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
9) la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al prezzo base indicato nel presente avviso;
10) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
11) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione controllata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le

attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. È consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. 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 dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 11/2024", o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà inizio con l'apertura delle buste e con la verifica delle offerte telematiche ricevute ad opera della Liquidatrice; ai fini della gara sarà considerata valida anche l'offerta irrevocabile già pervenuta alla procedura e posta a base del presente avviso. In caso di più offerte valide, si provvederà ad effettuare una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, **con rilancio non inferiore a € 5.000,00 (cinquemila/00)**.
Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene sarà aggiudicato provvisoriamente all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara; in assenza di offerte, il bene sarà pertanto aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile posta a base del presente avviso.
Al momento dell'inizio della gara, laddove fossero presentate più offerte di identico importo, sarà considerata allo stato prevalente l'offerta prima depositata, salvi i successivi rilanci.
All'esito della gara, quindi, il bene immobile oggetto del presente avviso verrà aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% (dieci per cento) rispetto a quello di aggiudicazione provvisoria.
Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite ai non aggiudicatari.
Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita o di impedirne il perfezionamento ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 217, comma 1, CCII, applicabile in forza dell'art. 275, comma 2, CCII.

ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto notarile di trasferimento del bene dovrà essere inderogabilmente stipulato entro 90 (novanta) giorni dalla data del provvedimento con il quale il Giudice Delegato autorizzerà la cessione del lotto a favore dell'aggiudicatario, presso un Notaio scelto dalla Liquidatrice.
La cessione del bene dovrà essere autorizzata dal Giudice Delegato. Prima del completamento delle operazioni di vendita la Liquidatrice ne darà notizia, mediante notificazione a mezzo PEC, a ciascuno dei creditori.
La Liquidatrice provvederà a richiedere al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII (D.Lgs. n. 14 del 12/01/2019 e successive modifiche).
Le spese notarili e onorari inerenti al trasferimento degli immobili, comprese tasse e imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sugli immobili.
Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta.

In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

L'inserzione del presente avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista, unitamente a tutti i documenti ritenuti utili al fine di consentire di formulare offerte, sarà resa disponibile a cura della Liquidatrice, per almeno 30 giorni prima della data della vendita, sui seguenti siti internet www.fallcoaste.it, www.ecocommerciale.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".
Il presente annuncio non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e segg. del D.Lgs. n. 58/1998.
Il presente annuncio è sottoposto alla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Ascoli Piceno.
Gli interessati, infine, potranno richiedere alla Liquidatrice informazioni o appuntamenti per visionare il lotto ai seguenti contatti:

Dott.ssa Isabella Silvestri: isabella.silvestri@adriaticaconsulting.it

San Benedetto del Tronto, **28/10/2026**

La Liquidatrice

Dott.ssa Isabella Silvestri