CONCORDATO PREVENTIVO N. **7/2021**

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Francesca Calagna

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: rag. Anna Rita Forti

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

AVVISO DI VENDITA AL VI^ ESPERIMENTO DI GARA PER I LOTTI 2, 3 E 5
AVVISO DI VENDITA AL IV^ ESPERIMENTO DI GARA PER I LOTTI 8 E 25
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **rag. Anna Rita Forti** con studio in Ascoli Piceno, Via dell'Aspo n. 44, nella propria qualità di Liquidatore Giudiziale, del concordato preventivo intestato,

P R E M E S S O

- che, con giusto decreto emesso dal tribunale di Ascoli Piceno è stata omologata la procedura di Concordato Preventivo proposta dalla società "*Omissis*", nominando giudice delegato della procedura la dottoressa Francesca Calagna;
- che, la società in concordato preventivo è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Pedaso (Fm). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta in sede di concordato dall'esperto stimatore, geom. Piccinini Carlo, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ascoli Piceno ed alla quale, 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 (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, la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stata autorizzata dal Comitato dei Creditori e comunicata al Tribunale di Ascoli Piceno con presa d'atto da parte del Giudice Delegato in data 06 novembre 2023;

- 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: 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 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 della **perizia di stima**, oltre allegati, reperibili sui siti internet www.istitutovenditegiudiziarie.net e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

E S P E R I M E N T O D I V E N D I T A

Mercoledì 16 dicembre 2026 alle ore 12:00

- 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 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 15 dicembre 2026** 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 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

[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. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.*

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,oo) 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 srl 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. n. 7/2021 Tribunale Ascoli Piceno - 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*).

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 in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, **entro le ore 12:00 di martedì 15 dicembre 2026**.

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 **15 dicembre 2026**.

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.

D E S C R I Z I O N E D E I L O T T I P O S T I I N V E N D I T A

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **un'unità immobiliare in corso di costruzione destinata a negozio** di circa 204,50 metri quadri, con annessi **n. 3 box auto**, di cui due con superficie catastale di 21 metri quadri ed uno di 20 metri quadri, facenti parte di un complesso residenziale con negozi, di recente costruzione, articolato su più livelli, sito nel Comune di Pedaso (Fm), in Via Giovanni Spadolini, in zona ben servita e collegata alle principali vie di comunicazione.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra con accesso da Piazza Falcone e Borsellino e si trova completamente al grezzo.

I box auto, dotati di basculante in alluminio, si trovano al piano interrato e l'accesso è garantito sia dal passaggio carrabile che da quello pedonale.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pedaso:

- foglio 1 particella 769 sub 26, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano T, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 76, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 80, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 81, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

è stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti**.**

L'immobile al sub 26 risulta privo del certificato di agibilità comunale.

Si segnala l'insorgenza di infiltrazioni nel piano primo sottostrada dove sono ubicati i garages**.**

Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia**.**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia**.**

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.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

- Valore F/3 dest.uso negozio (part. 769 sub 26) euro **108.886,oo**

- Valore box auto (part. 769 sub 76) euro **5.127,oo**

- Valore box auto (part. 769 sub 80) euro **4.882,oo**

- Valore box auto (part. 769 sub 81) euro **5.127,oo**

PREZZO BASE DI VENDITA COMPLESSIVO LOTTO 2 euro **124.022,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **3.000,oo**

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su **n. 2 unità immobiliari in corso di costruzione destinate a negozio** di circa 531 metri quadri ciascuna, con annesse **n. 2 unità immobiliari in corso di costruzione destinate a fondaco/garage** di circa 473 metri quadri ciascuna, un **magazzino** della superficie catastale di 100 metri quadri e **n. 3 box auto** rispettivamente di 20, 21 e 26 metri quadri, facenti parte di un complesso residenziale con negozi, di recente costruzione, articolato su più livelli, sito nel Comune di Pedaso (Fm), in Via Giovanni Spadolini, in zona ben servita e collegata alle principali vie di comunicazione.

Le unità immobiliari destinate a negozio sono ubicate al piano terra con accesso da Piazza Falcone e Borsellino e si presentano allo stato grezzo.

Le due unità immobiliari destinate a fondaco/garage sono ubicate al piano interrato ed è possibile accedervi sia da un ingresso pedonale su Piazza Falcone Borsellino, che da uno scivolo carrabile esclusivo sulla Via Giacomo Spadolini.

I box auto, dotati di basculante in alluminio, si trovano al piano interrato e l'accesso è garantito sia dal passaggio carrabile che da quello pedonale.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pedaso:

- foglio 1 particella 769 sub 42, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano T, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 83, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 45,19 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 95, categoria C/2, classe 4, consistenza 90 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita 83,67 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 97, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 43, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano T, Via Giovanni Spadolini n. 15;

- foglio 1 particella 770 sub 93, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 98, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano S1, Via Giovanni Spadolini.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

è stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti.

Gli immobili ai sub 42, 97, 43 e 98 risultano privi del certificato di agibilità comunale.

Si segnala l'insorgenza di infiltrazioni nel piano primo sottostrada dove sono ubicati i garages**.**

Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia**.**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia**.**

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.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

- **Valore F/3 dest.uso negozio (part. 769 sub 42)** euro **282.997,oo**
- **Valore box auto (part. 769 sub 82)** euro **4.882,oo**
- **Valore box auto (part. 769 sub 83)** euro **6.347,oo**
- **Valore magazzino (part. 769 sub 95)** euro **24.406,oo**
- **Valore F/3 dest.uso fond/garage (part. 769 sub 97)** euro **21.011,oo**
- **Valore F/3 dest.uso negozio (part. 770 sub 43)** euro **282.730,oo**
- **Valore box auto (part. 770 sub 93)** euro **5.127,oo**
- **Valore F/3 dest.uso fond/garage (part. 770 sub 98)** euro **10.495,oo**

PREZZO BASE DI VENDITA COMPLESSIVO LOTTO 3 euro **637.995,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **10.000,oo**

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà su un **appartamento** al piano primo della superficie commerciale totale di circa 113,50 metri quadri, con annessi **n.2 box auto** della superficie catastale di 21 metri quadri uno e di 22 metri quadri l'altro, facenti parte di un complesso residenziale con negozi, di recente costruzione, articolato su più livelli, sito nel Comune di Pedaso (Fm), in Via Giovanni Spadolini, in zona ben servita e collegata alle principali vie di comunicazione.

L'appartamento è ubicato al piano primo della Palazzina BB, con ingresso su Piazza Falcone e Borsellino n.20, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.2 camere da letto, un bagno ed un ampio terrazzo della superficie commerciale di circa 47,50 metri quadri. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in doppio vetro e i pavimenti in ceramica e monocottura. È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a

metano e radiatori in ghisa, acqua potabile municipale, energia elettrica e telefono. Mancano porte, battiscopa, frutti, placche, citofono e quadro elettrico.

Al piano interrato sono ubicati i box auto i cui accessi sono garantiti sia dal passaggio carrabile che dalla scala condominiale.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pedaso:

- foglio 1 particella 769 sub 45, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita 262,10 euro, piano 1, interno 3, scala C, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 75, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 769 sub 78, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

è stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti **(Vd. Perizia p. 6).**

Si segnala l'insorgenza di infiltrazioni nel piano primo sottostrada dove sono ubicati i garages, oltre che nell'appartamento**.**

Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia **(Vd. Allegato 4).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Allegato 6).**

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.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

Prezzo base di vendita euro **73.000,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **2.000,oo**

Si specifica che il valore a base d'asta pari ad euro 73.000,oo corrisponde all'importo indicato in un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta agli organi della procedura, debitamente cauzionata. Qualora non pervenissero altre offerte valide di acquisto (con prezzo base almeno di euro 73.000,oo) entro il termine sopra indicato del 15 dicembre 2026, il lotto in vendita sarà provvisoriamente aggiudicato a chi ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto pervenuta. Qualora invece pervenissero offerte valide, si procederà alla gara nei modi di seguito indicati.

LOTTO 8

Diritto di piena proprietà su **una palazzina residenziale**, denominata "Palazzina D", facente parte di un più ampio complesso edilizio, sita nel Comune di Pedaso (Fm), in Via Giovanni Spadolini, con ingresso principale su Via Parri n. 6.

L'edificio, articolato su più livelli, comprende complessivamente **n. 17 unità immobiliari allo stato grezzo**, destinate a negozi e appartamenti, oltre a **parti comuni ultimate**, **n. 18 box auto** e un **magazzino**. Al piano terra è presente un'unità a destinazione commerciale, mentre i piani primo, secondo, terzo e quarto ospitano ciascuno quattro appartamenti di diverse metrature, tutti dotati di balconi. Il piano interrato accoglie invece il magazzino ed i box auto, con accesso garantito sia dal passo carrabile sia da quello pedonale.

La palazzina è situata in una zona ben servita e strategicamente collegata alle principali vie di comunicazione.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pedaso:

- foglio 1 particella 770 sub 7 (negozio), categoria F/3 (in corso di costruzione), superficie totale lorda 440 mq, piano T, Via Giovanni Spadolini n. 1;

- foglio 1 particella 770 sub 96 (magazzino), categoria C/2, classe 3, consistenza 90 mq, superficie catastale totale 101 mq, rendita 69,72 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 8, categoria F/3, superficie commerciale totale di circa 168,30 mq, piano 1, interno 1, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 74, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 32,54 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 94, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita 45,19 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini.

- foglio 1 particella 770 sub 9, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 77,70 mq, piano 1, interno 2, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 70, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 41,57 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 75, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini.

- foglio 1 particella 770 sub 10, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 96,70 mq, piano 1, interno 3, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 76, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 32,54 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 11, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 84,00 mq, piano 1, interno 4, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 77, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 32,54 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 12, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 82,50 mq, piano 2, interno 5, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 81, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 32,54 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 13, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 91,50 mq, piano 2, interno 6, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 80, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 32,54 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 14, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 91,50 mq, piano 2, interno 7, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 79, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 15, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 84,50 mq, piano 2, interno 8, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 78, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 16, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 82,50 mq, piano 3, interno 9, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 84, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 17, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 91,50 mq, piano 3, interno 10, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 83, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 36,15 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 18, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 91,50 mq, piano 3, interno 11, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 85, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 19, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 84,50 mq, piano 3, interno 12, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 41,57 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 20, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 80,50 mq, piano 4, interno 13, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 89, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 36,15 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 21, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 81,80 mq, piano 4, interno 14, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 88, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 45,19 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 22, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 87,80 mq, piano 4, interno 15, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 87, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 23, categoria F/3, superficie commerciale totale ca 81,40 mq, piano 4, interno 16, scala A, Via Giovanni Spadolini n.6;

- foglio 1 particella 770 sub 86, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

è stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti.

Gli immobili ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 risultano privi del certificato di agibilità comunale.

Si segnala l'insorgenza di infiltrazioni nel piano primo sottostrada dove sono ubicati i garages**.**

Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia**.**

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.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

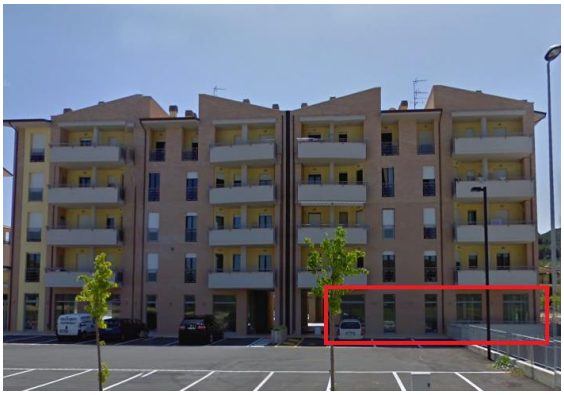
Prezzo base di vendita euro **1.317.308,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **10.000,oo**

LOTTO 25

Diritto di piena proprietà su un'**unità in corso di costruzione destinata a negozio** al piano terra della superficie commerciale totale di circa 204,50 metri quadri, con annessi **n.2 box auto** della superficie catastale di 21 metri quadri ciascuno, facenti parte di un complesso residenziale con negozi, di recente costruzione, articolato su più livelli, sito nel Comune di Pedaso (Fm), in Via Giovanni Spadolini, in zona ben servita e collegata alle principali vie di comunicazione.

L'unità immobiliare destinata a negozio è ubicata al piano terra e si presenta allo stato grezzo.



Al piano interrato sono ubicati i box auto i cui accessi sono garantiti sia dal passaggio carrabile che dalla scala condominiale.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Pedaso:

- foglio 1 particella 770 sub 26, categoria F/3, piano T, Via Giovanni Spadolini n.9;

- foglio 1 particella 770 sub 65, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 30,73 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini;

- foglio 1 particella 770 sub 92, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita 34,34 euro, piano S1, Via Giovanni Spadolini.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

è stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti.

Non sono state rilevate difformità palesi, non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti.

L'immobile al sub 26 risulta privo del certificato di agibilità comunale.

Si segnala l'insorgenza di infiltrazioni nel piano primo sottostrada dove sono ubicati i garages, oltre che nell'appartamento**.**

Per le Concessioni ed i titoli edilizi consultare la perizia**.**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e vincoli presenti sul bene consultare la perizia**.**

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.istitutovenditegiudiziarie.net.

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

- Valore F/3 dest.uso negozio (part. 770 sub 26) euro **150.707,oo**

- Valore box auto (part. 770 sub 65) euro **7.095,oo**

- Valore box auto (part. 770 sub 92) euro **7.095,oo**

PREZZO BASE DI VENDITA COMPLESSIVO LOTTO 25 euro **164.897,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **3.000,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, 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.istitutovenditegiudiziarie.net) 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 Ascoli Piceno – Concordato Preventivo n. 7/2021 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 16 dicembre 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.

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 **(Vd. Modello di presentazione offerta)** 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 16 dicembre 2026 a partire dalle ore 12:00**, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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.

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 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 lo studio del liquidatore giudiziale 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 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 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 saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore giudiziale, 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 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 (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 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**, 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 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.

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 liquidatore giudiziale, 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 della procedura 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 sugli immobili 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 degli immobili 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 della procedura, 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 procedura liquidatoria entro il termine perentorio 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, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 300.000,oo il 3%; da euro 300.000,o1 ad euro 500.000,oo il 2%; da euro 500.000,o1 ad euro 1.000.000,oo l'1%; oltre 1.000.000,o1 lo 0,8% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

È comunque previsto un minimo forfettario (per aggiudicazioni di modesto valore) di:

- euro 500,oo (oltre iva di legge) per aggiudicazioni sino ad euro 15.000,oo;
- euro 1.000,oo (oltre iva di legge) per aggiudicazioni oltre ad euro 15.000,o1;

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 Ascoli Piceno.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore giudiziale 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.istitutovenditegiudiziarie.net – www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle

[2] *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.*

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

Il 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, 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).

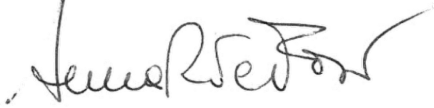
Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ascoli Piceno, 26 ottobre 2026

Il liquidatore giudiziale

Rag. Anna Rita Forti



Allegati:

- condizioni generali di vendita;

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

- modello di presentazione (offerta cartacea).