

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

### **Sezione Liquidazioni Controllata**

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Liquidazione Controllata

n° 10 anno:2024

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Calagna

liquidatore: avv. Francesca Maria Cantalamessa

### **Avviso di vendita immobiliare secondo le regole del c.p.c.**

#### **Il liquidatore**

- esaminati gli atti della Liquidazione Controllata indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato in data 18-3-2025 dal Giudice delegato in cui è prevista la modalità di vendita con la gestione dell'asta telematica in modalità sincrona mista di Fallco aste;
- visto l'ordinanza di vendita del GD del 14-4-2025 e di autorizzazione alla nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario per le operazioni di pubblicazione delle vendite su Portale delle vendite pubbliche PVP con autorizzazione alla Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura n. 10-2024 di liquidazione controllata.

#### **rende noto**

-che il **giorno 20(venti) del mese di luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e

-che il **giorno 21(ventuno) del mese di luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00** e seguenti, presso lo studio del liquidatore avvocato Francesca Maria Cantalamessa si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti **con modalità sincrona mista**, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della/e seguente/i unità immobiliare/i:

LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000

- “Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Colli del Tronto, Via delle Vignali n.3, al piano interrato del condominio “Via delle Vignali” composto da un unico locale, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 699, Sub. 11 categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, dati di superficie tot. 12 mq, rendita Euro 15,49, Via delle Vignali n. 3, piano: S2;

- Il lotto confina con altre proprietà ed esterno.

*Valutazione dell'immobile € 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)".*

- Con provvedimento in data 6-5-2026 il GD dott.ssa Francesca Calagna, su istanza n47 depositata in data 04/05/2026 del liquidatore, ai sensi dell'art. 591c.p.c. comma 2, autorizzava la pubblicazione di avviso di asta con riduzione del prezzo del 25% del prezzo di base asta rispetto a quello portato in perizia di CTU, a seguito di due aste andate deserte. Dalla visura catastale risulta che l'intestatario è una persona fisica, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

Giusta perizia di stima in atti del CTU arch Ilaria Babini, il bene venduto consiste in Unità immobiliare ad uso magazzino

**Prezzo base € 2.379,00 (euro duemilatrecentosettantanove/00).**

**Offerta minima non inferiore a (€71.37) eurosettantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con riguardo alla valutazione del lotto n1 bene immobile fondaco.**

Formalità (domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

si riporta di seguito l'estratto dalla perizia del CTU in atti il riepilogo delle formalità gravanti sul bene:

dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – relativamente all'immobile oggetto di perizia (fg. 3 part. 699 sub. 11) risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni:

**1. Nota di trascrizione del 15/02/2010 Reg. Gen. n. 1073 - Reg. Part. n. 576**

*Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010*

*ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'*

**2. Nota di trascrizione del 19/06/2014 Reg. Gen. n. 3992 - Reg. Part. n. 2985**

*Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014*

*ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

**3. Nota di trascrizione del 13/02/2023 Reg. Gen. n. 1184 - Reg. Part. n. 901**

*Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023*

*ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

**4. Nota di trascrizione del 04/07/2024 Reg. Gen. n. 5432 - Reg. Part. n. 4203**

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024*

*ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE  
CONTROLLATA EX ART. 270 CCII*

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che permarranno sull'immobile e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente si riferisce quanto segue. Non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle sopra riportate; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato per maggiori dettagli.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali, come calcolati dall'amministratore di condominio; si rimanda pertanto a quanto già indicato ed al relativo allegato.

Non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, salvo quanto già esposto e da quanto è stato possibile accertare dai documenti in atti e dalle visure effettuate; mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile il venditore è coniugata in regime di separazione dei beni, come riscontrabile dall'estratto di matrimonio cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica che non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già indicati. Si precisa inoltre che eventuali oneri da corrispondere vadano quantificati dai competenti uffici e/o come indicato nella relativa norma vigente in materia.

Inoltre alla data della stesura della relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

**Relativamente invece alle difformità catastali si trascrive integralmente la perizia di CTU in atti come da seguente estratto:**

“Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005 per la “Costruzione di un fabbricato di civile abitazione”;
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006 per la “Variante finale al Permesso di costruire n.

12/2005;

- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

**Come premesso sono presenti le seguenti difformità:**

Il locale, che da progetto avrebbe dovuto avere una superficie in pianta netta di circa 10,40 mq (2,60 m x 4,00 m) ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie aggiuntiva pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

La circostanza è sanabile ripristinando lo stato dei luoghi come da ultimo progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

**Punto a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di Compravendita rep. N. 2948 racc. n. 2163 del 08/02/2023 dal Notaio Alessandra De Berardinis, con il quale i venditori vendevano al compratore il diritto di piena ed esclusiva proprietà del locale ad uso fondaco.

Il lotto si trova al piano secondo sottostrada di un condominio sito in Via delle Vignali n. 3 nel Comune di Colli del Tronto a circa 1 km dalla SS4 (Via Salaria) e a circa 3 km dall'uscita Spinetoli del Raccordo autostradale Ascoli Piceno - Porto d'Ascoli.

L'immobile presenta una superficie netta di circa 13,26 mq (2,60 m x 5,10 m) ed una altezza interna pari a circa 2,50 m.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo metrico che fotografico ed è stata verificata la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

Rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale, disegnata sulla base del progetto depositato, risulta che il locale ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

Da progetto il fondaco avrebbe invece dovuto avere le dimensioni in pianta di seguito indicate, ovvero 2,60 m x 4,00 m circa.

Relativamente alla presenza di vincoli si rimanda alla risposta al quesito n. 4

Il lotto confina per un lato con l'esterno e su tre lati con altre proprietà.

#### **Punto b) Dati catastali completi**

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Colli del Tronto al fg. 3 part. 699 sub. 11, categ. C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, dati di superficie 12 mq, indirizzo Via delle Vignali 3, Piano S2, Rendita 15,49 € (Vedi visura castale)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di perizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è dotato di elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Il fondaco è intestato per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; il tutto è meglio indicato nella nota di trascrizione ipotecaria del 13/02/2023 con reg. part. n. 901 e reg. gen. n. 1184.

I dati corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 CCII (trascrizione del 04/07/2024 con reg. part. n. 4203 e reg. gen. 5432)

#### **Punto c) Accessi**

Per accedere al lotto è possibile percorrere la rampa in discesa, accessibile dalla Via delle Vignali affianco al civico n. 3, dopo aver varcato il cancello d'ingresso provvisto di apertura meccanizzata, fino a raggiungere il tunnel del piano seminterrato, in fondo al quale c'è una scala che conduce al piano interrato.

**Punto d) Situazione igienico sanitaria: se l'immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005;
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Relativamente alla giacenza di rifiuti speciali, la proprietaria ha riferito non essere presenti e, per quanto è stato possibile visionare durante la visita, il sottoscritto non ne ha rinvenuto la giacenza.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

**Punto e) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ed f) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'amministratore di Condominio; dalla documentazione trasmessa, che si allega, è risultato che:

- l'importo annuo delle spese da pagare per l'immobile ammonta ad € 35,01 a preventivo e che alla data del 31/12/2024 la sig.ra Ungurasu ha provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali;
- i millesimi sono pari a 2,2925;
- non sono invece state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Si rimanda in ogni caso al relativo allegato.

**Punto g) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Dal PRG del Comune di Colli del Tronto l'edificio ricade nel "Tessuto prevalentemente residenziale – a bassa densità" art. 59 delle N.T.A.

**Punto h) Se il debitore è coniugato, relazionando, in caso affermativo, sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile o gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, per la loro provenienza, debbano ritenersi facenti parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;**

La, proprietaria della quota pari ad 1/1 sul lotto, risulta dall'Estratto di matrimonio coniugata in regime di separazione dei beni. (vedi allegato).

**Punto i) Se il bene o i beni rientrano fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;**

Il bene non fa parte degli agglomerati industriali gestiti dal Consorzio di sviluppo industriale delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino (o Piceno Consind).

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo caratterestorico-artistico come sopra;

**Stato di occupazione:**

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietaria, che da un punto di vista catastale risulta proprietaria del locale per la quota pari a 1/1 acquistata con atto di compravendita rep n. 2948/2163 del 08/02/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Oltre alle informazioni in possesso dello CTU, la stima è stata eseguita dapprima verificando la presenza o meno di comparabili, confrontabili con i beni oggetto di contenzioso, nelle zone anche limitrofe a quella in cui si trovava l'immobile e successivamente recandosi presso operatori economici accreditati del settore (Agenzie immobiliari) e/o su piattaforme online per stime e compravendite (formaps.it); solo in ultimo esame sono stati consultati anche i valori O.M.I. forniti dall'A.d.E..

Per la presente relazione, oltre ai parametri già esposti, si è tenuto conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, gli accessi, la posizione e l'orientamento;

- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione e quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche (ove riscontrati), prendendo in esame i seguenti termini:

1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali;

2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;

3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita, ove reperibili, di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Relativamente al parametro tecnico – economico si riferisce che sono state rinvenute compravendite di immobili ad uso magazzino, nello stesso Comune, tra gli anni 2017/2022; il periodo indicato ha visto nel Comune di Colli del Tronto un andamento dei prezzi pressoché stabile, di conseguenza i valori degli atti di acquisto possono essere ritenuti indicativi. Si precisa tuttavia che gli immobili compravenduti hanno una superficie maggiore rispetto a quello oggetto di perizia, e possono essere pertanto ritenuti molto più appetibili rispetto a quello che sostanzialmente costituisce la pertinenza di un appartamento; tale aspetto deve pertanto essere preso in considerazione ai fini della stima. Il sottoscritto ha inoltre approfondito le ricerche presso agenzie immobiliari, piattaforme di compravendita online ed A.d.E..

Per quanto premesso, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di

possesso e quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo e/o reperire, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa €300,00 al mq.

Poiché, inoltre, il locale occupa una porzione di corridoio “condominiale”, ai fini della stima sarà considerata solamente la S.U.L. derivante dal progetto depositato presso l’ufficio tecnico, in quanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi ai fini della vendita dell’immobile.

Il valore del LOTTO è quindi pari a € 3.525,00 circa.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l’abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute -decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell’acquirente si precisa che gli importi possono essere quantificati dai competenti uffici e/o come indicato dalla relativa norma vigente in materia;
- e) per l’eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi si riferisce quanto segue:

durante il sopralluogo si è avuto accesso al solo immobile oggetto di procedura e relativi spazi comuni per raggiungerli, accompagnati dal debitore, la stima è pertanto esclusivamente relativa a detto bene ed a quanto è stato possibile visionare dal momento che il lotto risultava occupato; in ogni caso si ritiene che l’abbattimento forfettario possa essere ricompreso nel punto a);

**Si ribadisce la circostanza che il lotto ingloba una porzione di spazio condominiale. Si ritiene pertanto che per la vendita del lotto sia necessario ripristinare la situazione come da ultimo progetto presentato presso l’ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.**

**In definitiva la valutazione complessiva dell’immobile risulta:**

€ 3.525,00 – 10% = € 3.172,50

ed in c.t. € 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)

**Tale valore del bene portato in perizia sopra indicato viene ridotto per effetto del provvedimento in data 6-5-2026 il GD dott.ssa Francesca Calagna, su istanza n47 depositata in data 04/05/2026 del liquidatore**, ai sensi dell'art. 591c.p.c. comma 2, con cui il GD autorizzava la pubblicazione di avviso di asta con riduzione del prezzo del 25% del prezzo di base asta rispetto a quello portato in perizia di CTU, a seguito di due aste andate deserte.

**Il prezzo base d'asta è fissato in €2379,00 (euro duemilatrecentosettantanove/00).**

Offerta minima **non inferiore a (€71.37) eurosettantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con** riguardo alla valutazione del **lotto n1 bene immobile fondaco.**

Dalla visura catastale risulta che **l'intestatario è una persona fisica**, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto **la vendita non è soggetta ad IVA.**

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta che si allega alla pubblicazione del seguente avviso

#### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

1-Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 10:00 del giorno 20 (venti) luglio 2026 (duemilaventisei)**, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

#### **Offerta telematica**

Le offerte di acquisto in modalità telematica dovranno essere redatte esclusivamente mediante il Modulo Web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato:

- sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>., nonché sui

portali secondo le convenzioni gratuite:

- sito internet del Tribunale di Ascoli Piceno; [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it); - [www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com); - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>,

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) (eurosedici) potrà essere effettuato per gli utenti telematici solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

### **Offerta cartacea**

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa del foro di Ascoli Piceno in via Arrigo Boito n7/A-63100 Ascoli Piceno (AP) **entro le ore 10:00 del giorno lunedì 20 luglio 2026.**

**Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e la data della vendita senza indicazione dell'orario.**

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare

alla vendita **nel presente caso si indicherà lotto n1** e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare)
  - In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare)
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - In caso di partecipazione di stranieri:
    - se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
    - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
    - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
  - In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura);
- 1) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
  - b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 (**novanta**) giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.
- 2) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 3) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

**In caso di offerta telematica la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario nelle modalità ed intestato come segue:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- **offerente telematico:** bonifico bancario sul conto corrente *conto di Zucchetti, indicare l'Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl*);

**causale: lotto n1 n10-24 Tribunale Ascoli Piceno**

contabile del bonifico andrà allegata all'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

**ASSISTENZA per offerente telematico:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - 0444-346211.

**In caso di offerta cartacea:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, con le seguenti modalità:

**la cauzione** andrà allegata all'offerta **da consegnare entro il termine di presentazione delle offerte presso lo studio del summenzionato liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa in via Arrigo Boito n7/a63100 Ascoli Piceno (AP)** e dovrà essere versata tramite:

**-assegno circolare intestato** a: "proc n10-2024... omissis" chiamare il liquidatore per la

compilazione dell'assegno per la parte dell'omissis.

**ASSISTENZA per offerente cartaceo:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa gestore vendita ai seguenti recapiti: [francescamariacantalamessa@gmail.com](mailto:francescamariacantalamessa@gmail.com) - 0736257475 e cell. 3489137672.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito dell'offerta telematica dovrà avvenire entro le ore 10:00 del giorno lunedì 20 (venti) luglio 2026 (duemilaventisei).**

**Il bonifico, con causale: proc n10-24 Liq ContrTrib Ascoli Piceno lotto n1 (a mero titolo di esempio "Proc. Concorsuale n. / anno, R.G.E., lotto n., versamento cauzione"), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti telematici interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della

vendita, sopra indicato: lo studio dell'avv. Francesca Maria Cantalamessa in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, all'udienza del **giorno martedì 21(ventuno) luglio 2026 (duemilaventisei) ore 10:00 e seguenti nello studio in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno (AP)** procederà, previa apertura dei plichi telematici e cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona mista" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

**Il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del

D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **(€71,37) euro settantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con** riguardo alla valutazione del **lotto n1 bene immobile fondaco in CTU;**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo **di 3 (tre) minuti.** La gara

dovrà considerarsi chiusa quando saranno **trascorsi 3 (tre) MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 90 (novanta) dall'aggiudicazione del bene il liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario o restituzione degli assegni. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, se tale partecipazione avviene in via telematica, l'iscrizione deve effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento

dell'esame delle offerte o rechiuna data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

### **Condizioni della vendita**

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del notaio.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della dell'acquirente.

f) L'aggiudicatario **entro 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento

**-sul conto corrente della procedura n10/2024 autorizzato dal GD, IBAN:IT75F0538713503000004186085**

**accesso presso FILIALE DI Ascoli Piceno viale Indipendenza di BPER Banca**

**unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 9 % di imposta presumibile oltre ulteriori tasse imposte e onorari rispetto al prezzo di aggiudicazione.**

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

**Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita del 14-4-25, il**

**provvedimento del 6-5-2026 del GD** che autorizza la diminuzione del prezzo base di asta del 25%, ai sensi dell'art. 591 cpc. comma 2 su istanza n47 del 4-5-26, e **la CTU norma dell'art. 216**, comma quinto, CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che su: sito internet del Tribunale di Ascoli Piceno; [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it); [www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com); [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali.

Il GD ha autorizzato la nomina del Notaio Donatella Calvelli dei distretti riuniti di Ascoli Piceno e Fermo con studio in Viale indipendenza n112 in Ascoli Piceno per il rogito successivo all'aggiudicazione del bene come da programma di liquidazione approvato.

Ascoli Piceno lì 21 maggio 2026

Il liquidatore Avv. Francesca Maria Cantalamessa