

Tribunale di Ascoli Piceno

Fallimento **ILOCSA Srl in liquidazione** (n. 3/2022 del 4.3.2022) con sede in Ascoli Piceno Via dell'Indipendenza N.7, codice fiscale e partita iva 05082811000.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Curatori: Dott. Romolo Baroni e Avv Soraya Campisi

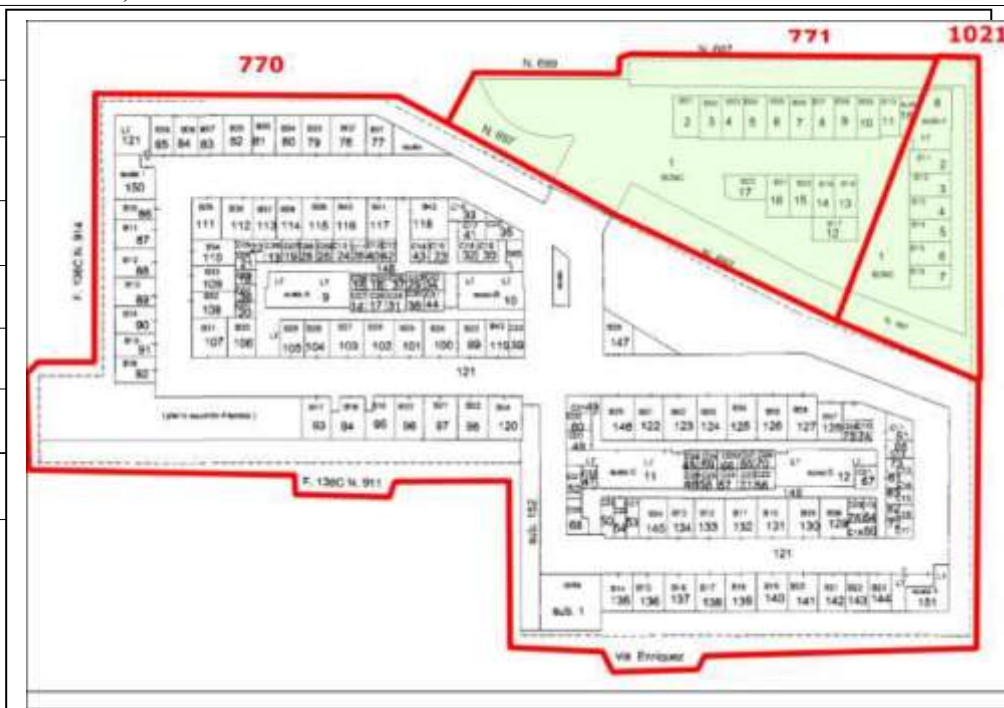
Oggetto: proposta di modifica del programma di liquidazione

* * *

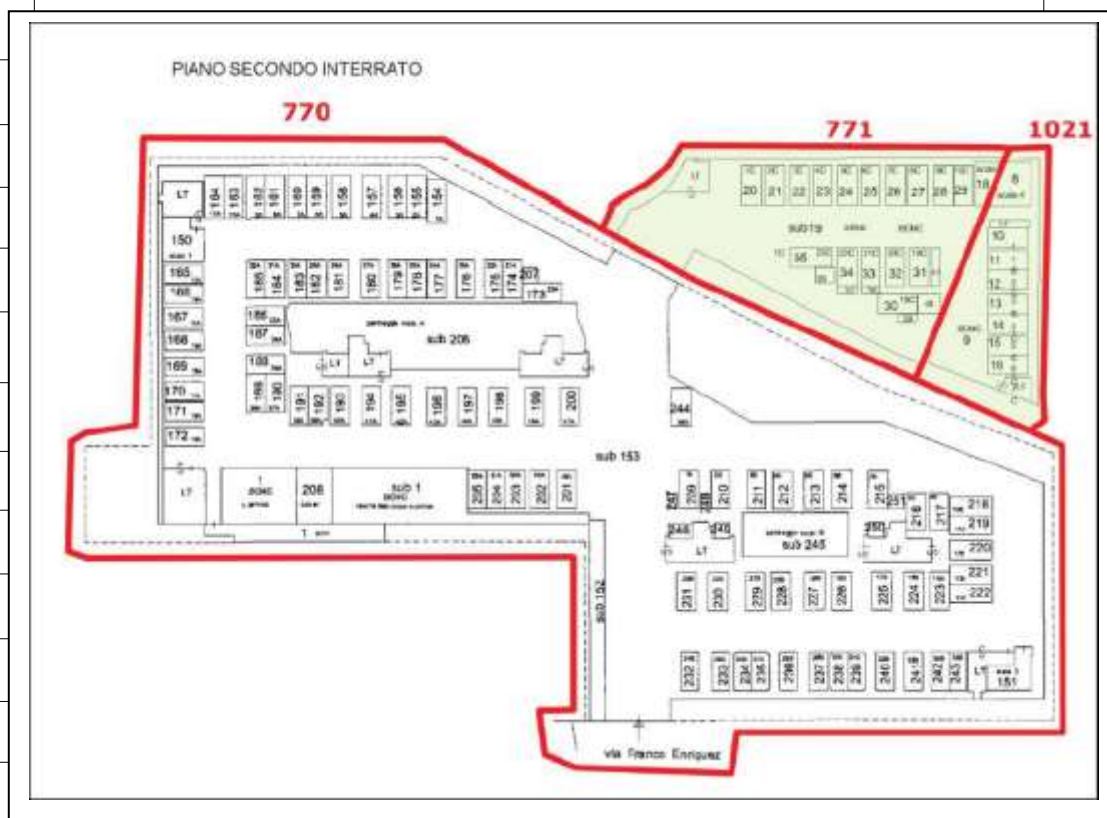
Ill.mo Giudice Delegato,

le attività di liquidazione registrano ad oggi l'avvenuta vendita:

- di tutti i box auto di via San Gennaro/via Altagnana;
- di tutti box di via Enriquez ad eccezione di quelli con colorazione in verde edificati su suolo del Comune di Roma che si era impegnato alla cessione della relativa area nelle delibere autorizzative, cessione però poi non inserita nella Convenzione stipulata (per la soluzione della problematica, come noto, sono in corso di trattative con il comune di Roma).



Analogamente, per il secondo piano interrato di via Enriquez, vi sono dei posti auto attualmente non cedibili (con colazione in verde) per analogo motivo.



Per il Supermercato di via Altagiana è stata ricevuta un'offerta vincolante cauzionata al prezzo di € 1.750.000 ed è già stato pubblicato il relativo bando sul PVP.

Attualmente mancano quindi ancora da vendere:

- 6 negozi in via Enriquez di cui per 5 occorre attendere l'esito di una causa in Roma con l'Ing De Sanctis mentre per il sesto sono già stati svolti 3 infruttuosi esperimenti di vendita
- 8 posti moto in via San Gennaro/via Altagiana
- 12 cantine in San Gennaro/via Altagiana

- 7 posti moto in via Enriquez

- 75 posti auto in via Enriquez

Si rammenta che per la vendita giudiziaria di immobili è obbligatoria la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche che ha un costo di € 100,00 per ciascun lotto, costo che incide percentualmente in misura maggiore per le vendite di immobili che hanno un valore limitato: solo per fare un esempio, la pubblicazione dell'offerta pubblica della vendita del supermercato ad € 1.750.000,00 ha avuto lo stesso costo di una cantina che oggi verrebbe posta in vendita ad € 3.000,00.

Per questo motivo nel programma di liquidazione fu previsto ed approvato quanto segue: *“Per i garage/posti auto, al fine di evitare gli ingenti costi derivanti dalla pubblicazione sul PVP (€ 100,00 per ogni bene e quindi oltre € 20.000 per ciascun esperimento di vendita) si procederà a svolgere la pubblicità ai bandi d'asta attraverso il sito del Tribunale di Ascoli Piceno (attraverso l'apposita sezione) nonché attraverso altri sistemi pubblicitari a costi contenuti (servizi di pubblicità porta a porta da parte di organizzazione a ciò specializzate, per volantinaggi nei palazzi in cui abitino soggetti che potrebbero essere interessati all'acquisto di soluzioni di parcheggio). Successivamente e soltanto quando sarà stata depositata apposita proposta irrevocabile di acquisto cauzionata per ciascun singolo cespite, si procederà alla pubblicazione ufficiale anonimizzata riguardo al proponente sul PVP di un “Invito a presentare eventuali Offerte Migliorative”; in questo modo, pur rispettando pienamente le esigenze di ampia evidenza pubblica, si potranno contenere i costi di pubblicazione sul PVP che verranno quindi sostenuti solo se già coperti dal deposito cauzionale.”*

Constatato però che, nonostante l'attività di animazione

pubblicitaria svolta, non sono state ricevute soddisfacenti offerte di acquisto
per posti auto, moto e cantine (sono pervenute offerte solo per n. 2 posti
moto), si ritiene opportuno proporre una modifica del programma di
liquidazione al fine di riservare ai curatori la scelta, volta per volta, se
procedere alla vendita in blocco di più immobili ancora da alienare in modo
che, in caso di infruttuosità dell'esperimento, sia poi possibile procedere alla
vendita degli stessi ad un prezzo ribassato del 20%, riservando agli stessi
curatori la scelta se vendere successivamente ancora in blocco, a gruppi di
immobili o per singoli immobili, ad un prezzo ridotto del 20%, fermo
restando il meccanismo già autorizzato di operare con il collaudato sistema
della proposta irrevocabile di acquisto cauzionata per ciascun singolo
cespite da pubblicare sul PVP, che ha ad oggi permesso la vendita di tutti i
box auto.

Per fare un esempio, se per ipotesi i posti auto, moto e cantine invenduti potessero realisticamente essere esitati ad un prezzo del 45% inferiore a quello di perizia, occorrerebbe svolgere esperimenti di vendita per ciascuno delle circa 100 porzioni immobiliari invendute che comporterebbero un costo per la sola pubblicazione al PVP di circa 30.000 euro. Con il sistema proposto vi sarebbe invece un'elasticità di comportamento sicuramente conveniente per il fallimento tenuto anche conto che il remoto rischio di un eventuale eccesso di ribasso di prezzo dovrebbe essere immediatamente corretto dal mercato atteso che, con la pubblicazione delle eventuali offerte sul PVP, si potrebbero comunque creare situazioni di competizione sulle varie porzioni immobiliari.

Si propone pertanto di

MODIFICARE IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

nel senso di permettere ai curatori di procedere autonomamente alla formazione di uno o più lotti di vendita per posti auto, moto e cantine, mediante accorpamento di più porzioni immobiliari o anche di successivi esperimenti di vendita di singoli immobili, ferme restando tutte le altre previsioni del Programma di liquidazione laddove compatibili.

Il Comitato dei Creditori, interrogato al riguardo, ha fornito in data 19/5/2026 parere favorevole.

Con osservanza.

Ascoli Piceno 20 maggio 2026

I curatori

Dott. Romolo Baroni



Avv Soraya Campisi

