TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 14/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Liquidatore dell'emarginata procedura Dott. Roberto Coccia, in ottemperanza al programma di liquidazione depositato in data 17 febbraio 2025 ed approvato in data 24 febbraio 2025, e successivo provvedimento del 28/01/2026.

AVVISA

che il giorno **15/1/2027 alle ore 15,30** presso il Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza Orlini Serafino n. 1 – 63100 Ascoli Piceno, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA ED IDENTIFICATIVI CATASTALI

Lotto 1

il presente lotto riguarda i Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1 di 1 nel Comune di Ascoli Piceno, via dei Biancospini n. 3.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 74 con la P.lla 628

- Sub. 1, Cat. A/2 Classe 4, Cons. Vani 13,5, R.C. € 836,66.
- Sub. 4, Cat. A/2 Classe 3, Cons. Vani 7,5, R.C. € 386,57.

Conformazione: Le unità costituiscono una costruzione cielo terra autonoma in aderenza ad altre due proprietà. L'abitazione Sub. 1 si sviluppa su tre livelli di cui due abitativi e uno non residenziale; l'abitazione Sub. 4 è un ex magazzino trasformato in abitazione. Entrambe sono state adibite a struttura ricettiva di Bed Bed& Breakfast Breakfast, ma sono tuttora inutilizzate.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale in zona discretamente appetibile.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

La consistenza commerciale totale al lordo dei muri interni e perimetrali degli spazi residenziali è di mq 360,90 oltre mq 110,90 di superfici non residenziali (fondaci e lavatoio), mq 185,20 di terrazze e balconi, mq 98,00 di aree scoperte esclusive.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a metano.

Locazione e possesso: Le unità non sono locate né utilizzate e sono in possesso del proprietario.

Servitù: non esistenti; Gravami non cancellabili: non esistenti.

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA
SENZA INCANTO

Data vendita senza incanto**: 15/1/2027 - ore 15:30**

PREZZO BASE Lotto 1 € 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00)

L'offerta non è valida se è inferiore al prezzo base.

Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento e spese notarili, tutti come per legge, e tutti a carico dell'acquirente.
I beni verranno trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, così come sono posseduti nulla escluso ed eccettuato.

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

Le offerte di acquisto irrevocabili, in bollo, dovranno essere complete dei dati anagrafici e codice fiscale dell'offerente; nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge.
Nel caso in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o collettivo occorre allegare una recente visura camerale dalla quale poter desumere lo stato della azienda, i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.
Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate, alternativamente, in busta chiusa presso lo Studio del liquidatore dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 15:30 alle ore 18:30 del giorno 14/1/2027.

- ***Dott. Roberto Coccia - San Benedetto del Tronto (AP), Viale A. De Gasperi n. 56.***

All'***esterno della busta*** dovranno essere indicati la data della vendita, la dicitura "***Procedura di Liquidazione controllata n. 14/2024***", il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente).
L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione della procedura di liquidazione controllata (numero e ruolo generale della procedura) e l'indicazione del LOTTO;

b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto);

e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione controllata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

h) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a – "Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 14/2024" – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare. L'assegno verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione del bene.

Il giorno **15/1/2027 alle ore 15:30**, presso un'aula del Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza Orlini Serafino n. 1 – 63100 Ascoli Piceno, il Liquidatore provvederà all'apertura delle buste.

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

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita, la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 18:30 del giorno 14/1/2027.**

Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

1) offerta d'asta;

2) copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **"Zucchetti Software Giuridico" con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 14/2024 – Versamento cauzione;**

3) La ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it –

servizio “pagamento di bolli digitali”, con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;

4) copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;

5) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;

6) per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;

7) se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta telematica dovrà essere inserita l’autorizzazione del Giudice Tutelare;

8) se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

9) la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell’offerta minima indicato nell’avviso di vendita;

10) i dati catastali identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’avviso di vendita e dalla perizia: l’omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell’offerta;

11) l’espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l’offerente, dichiarandosi edotto dell’avviso di vendita e dell’elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione controllata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d’asta. Le operazioni di inserimento dell’offerta e dei documenti restano a rischio dell’offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. È consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

PER ENTRAMBE LE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi

a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: "**Tribunale di Ascoli Piceno Procedura di Liquidazione Controllata n. 14/2024**", o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà inizio con l'apertura delle buste e con la verifica delle offerte telematiche ricevute ad opera del Liquidatore; in caso di offerta e/o offerte valide, si provvederà ad effettuare una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, con rilancio non inferiore al 3% dell'offerta più alta ricevuta.
Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene sarà aggiudicato provvisoriamente all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.
Al momento dell'inizio della gara, laddove fossero presentate più offerte di identico importo, sarà considerata allo stato prevalente l'offerta prima depositata, salvi i successivi rilanci.
All'esito della gara, quindi, il bene immobile oggetto del presente avviso, verrà aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% (dieci per cento) rispetto a quello di aggiudicazione provvisoria.
Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione, saranno restituite ai non aggiudicatari.

ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto notarile di trasferimento del bene dovrà essere inderogabilmente stipulato entro 90 (novanta) giorni dalla data del provvedimento con il quale il Giudice Delegato autorizzerà la cessione del lotto a favore dell'aggiudicatario, presso un Notaio scelto dal Liquidatore.
La cessione del bene dovrà essere autorizzata dal Giudice Delegato. Prima del completamento delle operazioni di vendita il liquidatore ne darà notizia, mediante notificazione a mezzo PEC, a ciascuno dei creditori.
Il liquidatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII D.lgs. n. 14 del 12/01/2019 e successive modifiche.
Le spese notarili e onorari inerenti al trasferimento degli immobili, comprese tasse e imposte saranno tutte a carico dei rispettivi aggiudicatari; sarà altresì a carico dei rispettivi aggiudicatari la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sugli immobili.
Il regime fiscale delle vendite sarà determinato al momento dei trasferimenti, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta.
In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale, salvi i maggiori danni.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

L'inserzione dell'avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista, unitamente a tutti i documenti ritenuti utili al fine di consentire di formulare la manifestazione di

interesse, sarà resa disponibile a cura del Liquidatore, sui seguenti siti internet www.fallcoaste.it, www.ecocommerciale.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".
Il presente annuncio non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e segg. del D.Lgs. n. 58/1998.
Il presente annuncio è sottoposto alla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Ascoli Piceno.
Gli interessati, infine, potranno richiedere al Liquidatore informazioni o appuntamenti per visionare i lotti ai seguenti contatti:

- Dott. Roberto Coccia all'indirizzo e-mail: dr.robertococcia@gmail.com

San Benedetto del Tronto, 13 novembre 2026

Il Liquidatore



Dott. Roberto Coccia