

Avv. Francesca Maria Cantalamessa
Patrocinante in Cassazione
Studio legale via Arrigo Boito n7/A-63100 Ascoli Piceno (AP)
Cfn: CNTFNC70A70A462B- piva01654940442
TEL E FAX 0736257475 E CELL3489137672
MAIL: francescamariacantalamessa@gmail.com
Pec: avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

Sezione Civile

Procedura n. 12/2021 — Liquidazione del Patrimonio del Debitore

Legge 27 gennaio 2012, n. 3

VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Terzo esperimento di vendita senza incanto — Lotto Unico

22 luglio 2026, ore 10:00

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore/Professionista delegato: Avv. Francesca Maria Cantalamessa — Via Arrigo Boito n. 7/a, piano 4 mansarda — 63100 Ascoli Piceno (AP) — C.F. CNTFNC70A70A462B — P.IVA 01654940442 — PEC: avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it

Debitrice XXXXXXXXXX

Bene (Lotto Unico): Appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso — Comune di Castorano (AP), Via Fonte Vecchia n. 18 — Fg. 7, P.lla 501, sub. 5, cat. A/2, cl. 5, 8 vani, rendita € 413,17, piano 1°-3°

PREMESSE

1. Con avviso di vendita immobiliare senza incanto del 27 maggio 2026 [Avviso di vendita 27/05/2026 — Proc. n. 12/2021], il Liquidatore ha indetto il terzo esperimento di vendita del lotto unico della procedura n. 12/2021, fissando:

1. **Prezzo base d'asta:** € 84.117,84, determinato a seguito di riduzione del 25% del prezzo originario di € 112.157,12, autorizzata dal Giudice Delegato il 6 maggio 2026 ai sensi dell'art. 591, 2° comma, c.p.c. [Art. 591 c.p.c. — Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto], stante il verificarsi di due esperimenti di vendita deserti (30 settembre 2025 e 2 marzo 2026) [Istanza ex art. 591 c.p.c. con autorizzazione GD 06/05/2026];

2. **Rilancio minimo:** € 2.523,54 (3% del prezzo base);
3. **Termine offerte:** martedì 21 luglio 2026, ore 10:00;
4. **Luogo e data vendita:** mercoledì 22 luglio 2026, ore 10:00, presso lo studio del Liquidatore in Via Arrigo Boito n. 7/a — 63100 Ascoli Piceno (AP), piano 4 mansarda.

2. La vendita è disposta con modalità senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. [Art. 571 c.p.c. — Offerte d'acquisto], in conformità al programma di liquidazione approvato il 5 marzo 2025 e all'ordinanza di vendita del 13 giugno 2025, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del debitore ex art. 14-novies L. 3/2012 [Cass. I Civile, Sentenza n. 5137 del 06 marzo 2026].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

3. Apertura delle operazioni. In data 22 luglio 2026, alle ore 10:00, presso lo studio del Liquidatore Avv. Francesca Maria Cantalamessa, sito in Via Arrigo Boito n. 7/a — 63100 Ascoli Piceno (AP), piano 4 mansarda, il Liquidatore ha dato avvio alle operazioni di vendita.

4. Offerte pervenute. Entro il termine perentorio delle ore 10:00 del 21 luglio 2026, è pervenuta **n. 1 (una) busta chiusa**, recante all'esterno il nome di fantasia "TOPOLINO" e la data "22-7-26", TRIB APNRG12/2021-LOTTO UNICO consegnata in data 20 luglio 2026 dal Sig. [REDACTED].

5. Apertura della busta. Alla presenza del Sig. [REDACTED] e del testimone sig. [REDACTED] identificato a mezzo di carta di identità come da scheda presenze asta allegata, il Liquidatore ha proceduto all'apertura della busta chiusa ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c. [Art. 571 c.p.c. — Offerte d'acquisto]. All'interno della busta sono stati rinvenuti:

5. offerta di acquisto del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
recante l'indicazione del prezzo offerto di € [REDACTED]
[REDACTED];

6. assegno circolare n. 6082108151-02 emesso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. in data 09/07/2026, intestato alla procedura Trib. AP n. RG 12/2021-
[REDACTED], pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
7. marca da bollo da € 16,00 id 01250475247546;
8. fotocopia documento di identità del S [REDACTED]
9. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà richiesta agevolazione fiscale prima casa datata 13/7/2026 a firm [REDACTED]
10. Richiesta tassazione del trasferimento su base imponibile catastale cd prezzo valore datato 13/7/2026 a firma di [REDACTED]

Nell'offerta di acquisto è inoltre presente la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione dell'immobile e della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, di sollevare la procedura, il perito e il delegato da ogni responsabilità, di essere a conoscenza ed accettare integralmente le condizioni di vendita previste così come indicate nell'avviso di vendita; di essere a conoscenza e accettare il bene posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova all'atto di trasferimento della proprietà, di aver visionato gli immobili e di eleggere domicilio presso il Tribunale di Ascoli Piceno, di essere a conoscenza dei termini e del modo di pagamento.

6. Verifica della regolarità formale dell'offerta. Il Liquidatore ha verificato la regolarità formale dell'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c. [Art. 571 c.p.c. — Offerte d'acquisto]:

11. l'offerta è pervenuta entro il termine stabilito: Regolare;
12. la cauzione è pari al 10% del prezzo offerto: Regolare;
13. la documentazione allegata è completa: Regolare.

7. Constatazione del prezzo offerto rispetto al prezzo base.

Il Liquidatore constata che il prezzo offerto dal Sig. [REDACTED] fissato nell'avviso di vendita del 27 maggio 2026 [Avviso di vendita 27/05/2026 — Proc. n. 12/2021].

La riduzione rispetto al prezzo base è pari a [REDACTED]

Il Liquidatore verifica se l'offerta rientra nel limite di efficacia previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. [Art. 571 c.p.c. — Offerte d'acquisto], che stabilisce l'inefficacia dell'offerta se inferiore *di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza*:

14. Soglia minima di efficacia (prezzo base ridotto di 1/4): € **63.088,38** (€ $84.117,84 \times 75\%$);

15. Prezzo offerto: [REDACTED];

16. Esito verifica soglia: Offerta inferiore al prezzo base — da deliberare ex art. 572 c.p.c. rientra nel limite di efficacia previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. [Art. 571 c.p.c. — Offerte d'acquisto].

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA (art. 572 c.p.c.)

8. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. [Art. 572 c.p.c. — Deliberazione sull'offerta], il Liquidatore, in qualità di professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ha sentito il Sig. [REDACTED] in ordine all'offerta presentata.

9. Ipotesi A — Offerta inferiore al prezzo base ma non oltre 1/4 (offerta "minima" efficace).

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma non di oltre un quarto (ossia compreso tra € 63.088,38 e € 84.117,83), ai sensi dell'art. 572, 2° comma, c.p.c. [Art. 572 c.p.c. — Deliberazione sull'offerta], il Liquidatore:

17. **non procede all'aggiudicazione automatica**, trattandosi di unica offerta inferiore al prezzo base;

18. valuta se ricorra la *seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita*;

19. verifica l'assenza di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. presentate nei termini; il liquidatore da atto che NON sono presenti richieste di aggiudicazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

Il Liquidatore, tenuto conto: (i) del terzo esperimento di vendita, andati deserto nei due precedenti tentativi (30 settembre 2025 e 2 marzo 2026) [Rendiconto semestrale liquidatore al 30/06/2026]; (ii) della già avvenuta riduzione del 25% del prezzo base; (iii) delle condizioni del mercato immobiliare locale; (iv) dell'ubicazione del bene in zona collinare con limitata appetibilità commerciale [Avviso di vendita 27/05/2026 — Proc. n. 12/2021]:

[Aggiudicazione motivata] Ritenendo non sussistere seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, **DICHIARA AGGIUDICATO PROVVISORIAMENTE** il lotto unico al Sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 572, 2° comma, c.p.c. [Art. 572 c.p.c. — Deliberazione sull'offerta], con motivazione espressa come da punto 9 del presente verbale.

CHIUSURA DEL VERBALE

11. Il Liquidatore ha provveduto all'aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di avviso di vendita lotto unico come descritto in premessa al Sig. [REDACTED], ha trattenuto la cauzione per *aggiudicazione provvisoria*.

12. Il presente verbale, redatto ai sensi dell'art. 591-bis, 4° comma, c.p.c., è sottoscritto esclusivamente dal Liquidatore e sarà depositato nel fascicolo SIECIC della procedura n. 12/2021 del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì **22 luglio 2026**, ore 10:30

Il Liquidatore

Avv. Francesca Maria Cantalamessa

(firma digitale)



FRANCESCA MARIA CANTALAMESSA
22/07/2026 13:16:09 UTC+0200