

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

Liquidazione Coatta Amministrativa
N. 216 del 2022
Commissario Liquidatore: Dottor Francesco Cappello

AVVISO DI D'ASTA SENZA INCANTO **PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI** **RIDUZIONE DEL 10% RISPETTO ALL'ESPERIMENTO** **PRECEDENTE**

Il Commissario Liquidatore della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n. 216/2022, Dottor Francesco Cappello, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 107 comma 1 della legge fallimentare ed ex art. 216 comma 2 del Nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza,

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. L'asta senza incanto si svolgerà presso il Notaio designato dal Commissario Liquidatore come meglio precisato in seguito.

L'asta è pubblicata sulla piattaforma www.astebusiness.it ove risulta identificata come segue

Asta n. 2388 – Fabbricato destinato a centro per anziani e poliambulatorio, Petriano (PU) Via Roma Snc

--

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

Fabbricato destinato a centro diurno per anziani e poliambulatorio ubicato nel Comune di Petriano, località Gallo, Via Roma snc che si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 2771 compresi in Zona di completamento residenziale B1. In base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente sul lotto residua una volumetria edificabile di mc. 2.695.

L'edificio, cui si accede da via Roma tramite una piccola strada carrabile, si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è stato ultimato nell'anno 2014. Ha in pianta forma marcatamente rettangolare e presenta i lati lunghi orientati a Sud/Ovest e Nord/Est (foto n° 5-6-7-9 della documentazione fotografica allegata alla perizia di stima).

È realizzato secondo i dettami della bioarchitettura e bioedilizia ed ha strutture portanti in legno

realizzate con pannelli multistrato, travi in legno lamellare e copertura piana. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato.

La struttura portante è stata calcolata e dimensionata in previsione di un'eventuale sopraelevazione. Ha superficie coperta di mq. 516, dimensioni esterne di m. 12x43, e altezza interna costante di m. 2,96.

Stante la destinazione dell'edificio lo spazio interno è suddiviso in: ingresso, guardiola, amministrazione, cucina, quattro locali spogliatoio, sette wc, dispensa, sala ricreativa, sala da pranzo, sala tv-bar, sala attesa, sala attività motorie, ripostiglio, quattro locali ambulatorio, disimpegni e centrale termica.

Quest'ultima è posta sull'angolo Nord dell'edificio ed ha accesso autonomo dall'esterno posto sulla parete Nord/Est (foto n° 9 bis-10 della documentazione fotografica allegata alla perizia di stima). Al suo interno è posizionata la caldaia a gas metano che è utilizzata per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per alimentare l'impianto di riscaldamento del tipo a pavimento.

I vari ambienti (foto n° 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 della documentazione fotografica allegata alla perizia di stima) sono completamente rifiniti con pareti tinteggiate, soffitti lignei ad eccezione della cucina; pavimento in legno laminato nel vano che era destinato ad attività motorie e in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60x60 in tutti gli altri locali; infissi di porta in legno; infissi esterni in alluminio, in parte del tipo ad anta-ribalta ed in parte del tipo a battente, dotati di vetri camera e zanzariere; infissi di persiane in alluminio; impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di raffrescamento è stato realizzato solo a livello di tubazioni. Non sono stati installati i ventil convettori (foto n° 28 dell'allegata documentazione fotografica allegata alla perizia di stima).

I bagni e la cucina hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica.

A ridosso delle pareti esterne dell'edificio è presente un marciapiedi realizzato con elementi autobloccanti in calcestruzzo cementizio (foto n° 4-5-6-7-9-9 bis della documentazione fotografica allegata alla perizia di stima).

La corte perimetrale all'edificio è dotata di massiciata con materiale arido ed è completamente recintata con muretti e sovrastante rete metallica.

In corrispondenza della strada d'ingresso sono presenti un accesso carrabile ed uno pedonale che recano entrambi installati cancelli metallici (foto n° 4 della documentazione fotografica allegata alla perizia di stima).

L'immobile si trova in ottime condizioni poiché è stato utilizzato in modo limitato.

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesato-Urbino, del Comune di Petriano è distinto al foglio 4, p.lla 467 sub. 2, Via Roma snc, piano T, Rendita Euro 4.517,82, Categoria D/4.

Riferimenti sulla rispondenza dell'immobile alle norme della legge urbanistica: Negli elaborati grafici progettuali, piante, allegati alla SCIA dell'anno 2014 non è riportato un vano di finestra posto sulla parete esterna lato Sud/Ovest (vedi allegato A) che invece risulta correttamente indicato nei

prospetti. Si ritiene comunque trattarsi di un puro errore materiale.

Si segnala inoltre che in data 24/10/2018, prot. 2018/7130-Pratica Edilizia n. 2018/36/PAR, la COOPERATIVA SOCIALE SOCIALNIS A R.L. aveva inoltrato richiesta per l'ottenimento del Titolo Unico relativo al progetto di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato di cui sopra. Gli interventi previsti consistevano nella sopraelevazione di un piano della struttura esistente, nell'ampliamento del piano terra, nelle modifiche alle partizioni interne e nell'inserimento di un vano montalettighe il tutto funzionale al cambio di attività da "centro diurno con poliambulatorio" a "struttura integrata con casa di riposo, residenza protetta e centro diurno". Era prevista inoltre la realizzazione di un piccolo fabbricato, adiacente alla struttura esistente, per ospitare una piccola chiesa con annessa camera ardente. Il Titolo Unico era stato rilasciato dal SUAP dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro (PU) con il Provvedimento n° 27 del 05/03/2019, pratica 397/2018.

Il titolo unico è ora decaduto constatato che non era stata presentata la comunicazione di inizio lavori entro un anno dal suo rilascio.

Diritti e quote: Piena proprietà per l'intero.

Condizione locativa: sfitto, libero da persone e cose ad eccezione di alcuni arredi e computers.

Formalità pregiudizievoli: non riscontrate.

Conformità catastale: vedasi perizia.

APE: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 20230328-041045-68770 valido sino al 28/03/2033.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati del Comune di Petriano (PU):

Foglio 4 - particella 467 – sub 2, Via Roma Snc, Piano T, Rendita Euro 4.517,82 – Categoria D/4

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 108.414,45= (EURO centotomilaquattrocentoquattordici/45), pari al valore del precedente esperimento decurtato del 10%, oltre a spese, imposte e tasse.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in misura pari al 5%.

Data dell'asta: 18/11/2026 ore 15:00

Termine presentazione offerte: 17/11/2026 ore 13:00, come meglio precisato al punto 1.2.

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Flavio Giorgini.

1. DEPOSITO DELL'OFFERTA E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 L'asta competitiva si terrà in data **18/11/2026 ore 15:00** dinanzi al Notaio Dott. Giuseppe Nunziata con studio in Milano, Via Colonna n. 5.

1.2 Nei giorni di **lunedì 16 novembre 2026 dalle ore 9:00 alle ore 13:00, martedì 17 novembre 2026 dalle ore 9:00 alle ore 13:00**, gli interessati potranno depositare, presso il suddetto studio, la propria offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata. Sulla busta dovrà essere apposta unicamente la seguente dicitura: LCA 216/2022 – Offerta di acquisto beni immobili – asta del 18/11/2026 ore 15:00.

1.3 In caso di **pluralità di offerte** verrà avviata una gara al rialzo con rilancio minimo non inferiore al 5% della miglior offerta pervenuta. La tempistica per i rilanci è di un minuto.

1.4 Contenuto dell'offerta:

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzi di casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- **assegno circolare**, a titolo di **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa n. 216/2022;
- **assegno circolare**, a titolo di **fondo spese**, pari al 5% del prezzo offerto intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa n. 216/2022;
- marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se **il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;

1.5 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.

1.6 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- 1.7 Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).
- 1.8 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.
- 1.9 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.
- 1.10 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante assegno circolare.
- 1.11 Non è consentito effettuare offerte inferiori al prezzo posto come base d'asta.
- 1.12 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.p.c. dal momento della loro presentazione e – per quanto concerne l'aggiudicatario – sino all'avvenuto espletamento dell'atto di trasferimento di proprietà nelle modalità e nei termini in seguito indicati. Per quanto riguarda gli offerenti non aggiudicatario, le offerte cesseranno di essere irrevocabili a seguito della procedura competitiva per mancata aggiudicazione.
- 1.13 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
 - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
 - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 1.14 Ogni offerente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.

2. CAUZIONE

- 2.1 Come sopra riportato, l'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** (IVA esclusa) e dovrà essere versato a mezzo assegno circolare intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa n. 216/2022.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto dalla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'offerente che all'esito della gara avrà formulato la miglior offerta diverrà aggiudicatario.

3.2 L'aggiudicazione è definitiva ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla procedura entro **60 (sessanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione a mezzo assegno circolare in sede di rogito notarile.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.

4.2 COMMISSIONI D'ASTA:

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato sul prezzo di aggiudicazione sulla base dei seguenti scaglioni:

Scaglione	Commissione a carico dell'aggiudicatario
Fino a 200.000 €	4%
Da 200.001 € a 500.000 €	3.5 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	3 %
Oltre 1.000.000 €	2.5 %

Gli scaglioni sono unici e non cumulabili, a prezzo di aggiudicazione corrisponde reale scaglione. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificato in € 300,00 (euro trecento/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **10 (dieci) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. i cui dati verranno comunicati dalla medesima.

4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati avverrà entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione presso il medesimo Notaio. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4.4 **Sospensione della vendita:** non prevista.

4.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

La vendita è svolta ai sensi degli art. 107 l.f., artt. 570 e seguenti del c.p.c., con esclusione dell'articolo 572 c.p.c.

4.6 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri, i diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Le cancellazioni dei gravami – ove sussistano – avverranno successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975 con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita nell'entità che verrà comunicata dal Commissario Liquidatore.

4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione. La Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura procederà ad indire un nuovo esperimento di gara.

5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 327 1846851/+39 342 0591175, v.ferretti@astebusiness.it/info@astebusiness.it.
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. e su un quotidiano di tiratura locale. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Allegati:

1. *Perizia di stima Geom. Flavio Giorgini.*

Alba, 21/09/2026

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. Francesco CAPPELLO

