

**DISCIPLINARE DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA**  
**MODALITA' ASTA TELEMATICA**

[www.astebook.it](http://www.astebook.it)

Il Gestore,

vista l'autorizzazione alla vendita degli immobili sulla base di liquidazione volontaria

**REGOLA**

la vendita degli immobili nella disponibilità del Proponente Venditore come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

**DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Localizzazione:**

Nel Comune di ASCOLI PICENO (AP) in Via Caduti della Resistenza 2, in frazione Pianoro- Colle San Marco, in zona isolata ma a pochi chilometri dal centro abitato, all'interno di un più ampio complesso ad uso turistico e residenziale. L'immobile si trova in zona collinare isolata del Comune di Ascoli Piceno, a sud del centro cittadino, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali. Vi si accede direttamente percorrendo la strada provinciale per Colle San Marco. Non distante il Casello autostradale di San Benedetto del Tronto e la Stazione di Ascoli Piceno.

**Descrizione**

Trattasi di unità immobiliare adibita a ristorante - pizzeria - bar, distribuita su due livelli (piano terra e primo piano) e da una corte esclusiva con piscina, aree verdi e parcheggi, così distribuita :

A) RISTORANTE - Piano Terra: della superficie commerciale pari a circa mq. 620 , comprendente: due sale conferenza, celle frigo e locali tecnologici, una dispensa generale con due locali magazzino, spogliatoi e locali di servizio

B) locali servizio e bagni P1: superficie commerciale pari a circa mq. 885 con sala ristorante , comprendente: un ingresso con adiacente locale servizio per disabili, una sala bar, due sale ristorante, oltre ad ampio terrazzo della superficie pari a circa mq. 320.

Completa area esterna esclusiva annessa all'immobile avente di ca mq. 7.700 costituita prevalentemente da aree a verde, viali di accesso con adiacenti parcheggi e piscina scoperta con annesso piccolo locale servizi.

**Identificazione catastale:**

Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune  
Foglio 122 , mapp. ,74 sub 1 , cat. D2  
oltre eventuale comproprietà di spazi ed enti comuni e/o condominiali, se esistenti.

**Si precisa che:**

- l'immobile risulta OCCUPATO senza titolo;

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO MINIMO**

**PREZZO BASE:** euro 800.000,00 (pari all'offerta ricevuta dal Proponente Venditore)

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 801.000,00

**RILANCIO MINIMO:** euro 1.000,00

\*\*\*\*\*

**CAUZIONE (infruttifera): pari al 10% del prezzo offerto**

**IBAN** IT49A0306912711100000019779

**BIC/SWIFT** BCITITMMXXX

**Beneficiario:** TATOOINE LEASECO SRL

**Causale:** " AP\_ASCO\_886587"

\*\*\*\*\*

E' posto a carico dell'aggiudicatario il **costo di mediazione** (oltre oneri di legge), dovuto alla società I-RESALES SRL, nella misura percentuale pari al 3%, calcolato sul valore definitivo di vendita.

\*\*\*\*\*

**1. TERMINI DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA**

Il **deposito delle offerte** potrà avvenire dal **24 LUGLIO 2025** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) al **18 SETTEMBRE 2025** entro le ore **12:00**.

Successivamente alla validazione delle offerte ritenute conformi, **la gara** avrà inizio il giorno

**22 SETTEMBRE 2025 dalle ore 9:30 alle ore 12:30**

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

## **2. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI**

Per una migliore descrizione e identificazione degli immobili si fa rinvio alla documentazione pubblicata sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it)

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della Proponente, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

**Fanno fede tutte le condizioni contenute nel modello di proposta di acquisto del Proponente Venditore da ritenersi qui integralmente riportate senza alcuna eccezione.**

L'IVA è a carico del miglior offerente, se dovuta; il Proponente Venditore si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico del miglior offerente.

## **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- I. Registrarsi sul portale [www.astebook.it](http://www.astebook.it)

Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido, di un indirizzo di posta certificata, di un numero di telefono.

- II. Procedere al deposito cauzionale (infruttifero) secondo le modalità indicate dal presente Disciplinare di Gara.
- III. Inoltrare a mezzo PEC al seguente indirizzo [intrum@pec.astebook.it](mailto:intrum@pec.astebook.it) - entro il termine di deposito offerte fissato, il modello di offerta – secondo il format Allegato 1 – Format Proposta di Acquisto - e tutti gli altri moduli presenti sul portale debitamente compilati, allegando la contabile di avvenuto bonifico e la documentazione come di seguito indicata. L'oggetto della pec dovrà essere: "AP\_ASCO\_886587 OFFERTA".
- IV. Documentazione da presentare
  - a. Offerta irrevocabile di acquisto debitamente compilata;
  - b. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
  - c. Disciplinare di gara sottoscritto per accettazione delle condizioni, termini e modalità della presente vendita;
  - d. Visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata;
  - e. Copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri

- esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi:
- i. procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);
  - ii. DOCUMENTI UTILI AD AML E MODULI DI ADEGUATA VERIFICA per Proprietà ;
  - iii. modello Privacy per I-RESALES SRL: il candidato acquirente con l'accettazione riceverà il modello AML per I-RESALES SRL;
- f. Sottoscrizione modello riconoscimento provvigionale a favore di I-RESALES SRL.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche, che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

#### **4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA**

Il giorno successivo al termine di deposito, Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita, procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta ed abiliterà gli utenti che avranno depositato valide offerte a formulare i rilanci secondo le modalità di cui al presente Disciplinare di Gara.

Durante il periodo di gara l'utente che verrà abilitato presenterà l'offerta irrevocabile esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it).

La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al valore dell'offerta minima ammissibile.

Le successive offerte (durante la fase di gara) per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara.

Il sistema non consente comunque l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati (il prezzo offerto dovrà essere arrotondato all'unità di euro superiore).

*Extension Time:* se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extra time, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

In mancanza di nuove domande di partecipazione entro il termine di deposito, la società commissionaria - il giorno stesso della chiusura dell'asta - certificherà tale assenza con l'emissione di un Report di Asta non aggiudicata. Detto documento sarà tempestivamente inviato al Proponente Venditore.

## 5. AGGIUDICAZIONE

### 5.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige apposito Report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato miglior offerente colui che ha validamente presentato l'offerta più alta entro il termine di fine gara. Successivamente alla chiusura gara, il miglior offerente si impegna a fornire la documentazione che la Proprietà potrà richiedere per completare l'adeguata verifica e i controlli antiriciclaggio. Il buon esito di tali verifiche rappresenta condizione essenziale, pena il decadimento dell'offerta, per la presentazione dell'offerta agli organi deliberanti della Proprietà. **Solo con la delibera di accettazione dell'offerta della Proprietà il maggior offerente potrà essere considerato aggiudicatario della gara.** Resta inteso che la successiva delibera di accettazione della Proprietà rimane insindacabilmente a giudizio e discrezione della Stessa.

Il report dell'esito sarà inoltrato esclusivamente al Proponente Venditore, il quale avvierà la procedura di autorizzazione alla vendita da parte del proprio organo amministrativo.

Entro il termine di 45 giorni (dalla data di chiusura della gara), ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico sul conto corrente dal quale la stessa era stata inviata. Detto termine non è in ogni caso tassativo.

### 5.2 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso il Proponente Venditore si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento.

## 6. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il maggior offerente, a pena di decadenza, dovrà versare:

- I. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA e quanto versato) a favore del Proponente Venditore contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita o nel diverso termine indicato dallo stesso.
- II. costo di mediazione, calcolato sul valore definitivo di vendita, nella misura percentuale pari al 3 % (oltre oneri di Legge);
- III. ulteriori oneri di Legge.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato al Proponente Venditore.

La somma, in precedenza versata a titolo di cauzione, assumerà esclusiva natura di caparra confirmatoria, a seguito dell'accettazione da parte della Proprietà e sarà imputata in nome e per conto della Proprietà quale parte del Prezzo contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Il pagamento della mediazione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a:

## **I-RESALES SRL**

**IBAN IT40V020085364000103482605** (verrà indicato anche nella relativa Nota pro Forma).

Tutti i pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Disciplinare di Gara.

## **7. ATTO DI TRASFERIMENTO**

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA (ove dovuta), degli ulteriori oneri e imposte di Legge, delle spese e oneri di trascrizione nonché dei costi di mediazione (oltre oneri di legge) potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante Atto Pubblico Notarile redatto da professionista scelto e nominato di comune accordo tra le parti. L'acquirente si farà carico dei relativi compensi del professionista, delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione dell'Atto di Trasferimento.

In caso di mancata comparizione del miglior offerente, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'Atto Notarile di Trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di acquisto con mutuo bancario il Notaio che redigerà l'Atto di Trasferimento della proprietà avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'Atto di Mutuo per conto dell'Istituto di Credito mutuante.

In caso di acquisto con mutuo bancario il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere. Il miglior offerente è pertanto invitato a comunicare a mezzo PEC la volontà di procedere al saldo prezzo con mutuo in quanto il Notaio e l'Istituto di Credito dovranno interfacciarsi per definire quanto necessario per la stipula dell'atto di mutuo.

## **8. FORO COMPETENTE**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Disciplinare di Gara, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

## **9. ASSISTENZA E VISITE**

ASTEBOOK Srl, fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento telefonico, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato), ai seguenti recapiti: +39 351.5799078 / 351.8115718

Analogo servizio è fornito DA REMOTO contattando gli stessi recapiti di cui sopra.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it)

#### **10. TERMINE RICHIESTE VISITE**

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro il **11/09/2025 ore 12:00**

\*\*\*\*\*

*Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.*

Milano, addì 24 Luglio 2025

Astebook S.r.l.