

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO (Fallimento n. 13/2014)

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Curatore: Avv. Giovanni Corinaldesi

* * *

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO DI BENE IMMOBILE

* *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore del fallimento n. 13/2014

premessato che

- è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto per € 42.000,00 (quarantaduemila/00) per un complesso di beni immobili (Lotto A1) facente parte dell'attivo fallimentare;
- il suddetto bene è analiticamente descritto nell'elaborato peritale e sue integrazioni redatto dal C.T.U. nominato dalla procedura e agli atti della stessa;
- in conformità a quanto disposto dal G.D. con decreto di autorizzazione alla vendita del 18 maggio 2026, provvede alla pubblicazione per almeno 30 giorni sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del avviso di vendita di beni immobili, depurato da ogni riferimento personale, affinché anche altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative,

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Lotto A1) Appartamento (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza n. 161, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg 34 P.IIa 188 sub 58**, categ. A/2, Piano 4, consistenza 6 vani; **fondaco/garage** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 39** categ. C/6, Piano S1, consistenza 18 mq; **posto auto scoperto** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza distinti al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 36** categ. C/6, Piano T, consistenza di 12 mq; **posto auto scoperto** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza distinto al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 30** categ. C/6, Piano T, consistenza di 12 mq; **posto auto scoperto** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza distinto al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 33** categ. C/6, Piano T, consistenza di 12 mq; **posto auto scoperto** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza distinto al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 34** categ. C/6, Piano T, consistenza di 12 mq; **posto auto scoperto** (proprietà per la quota di 1/1) sito in Offida (AP) Viale Martiri della Resistenza distinto al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al **Fg 34 P.IIa 188 sub 35** categ. C/6, Piano T, consistenza di 12 mq;

Il fabbricato di cui al lotto A1 è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Offida:

- Concessione Edilizia n. 868 del 06-03-1986;
- Concessione Edilizia n. 241 del 19-03-1992;
- Dichiarazione di attività edilizia in variante prot. n. 1876 del 14-04-1995;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 866 del 11-05-1995;
- Pratica Edile n. 19 del 15-04-1996;
- Pratica Edile n. 363 del 19-03-1999;
- Pratica Edile n. 44 del 02-07-2001;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 8199 del 10-12-2007;
- Richiesta di Agibilità palazzina prot.2916 del 19-05-2008;

- Relativamente al “corpo di fabbrica B” o “palazzina B”, di cui fa parte il Lotto A1 in data 15.11.2012. prot. 5113, il Comune di Offida ha comunicato all’Impresa di Costruzioni Almonti la **sospensione del procedimento di Richiesta di Agibilità prot.2916 del 19-05-2008 e la successiva sua archiviazione (prot. 5591 del 06.12.2012) per mancata integrazione della Documentazione richiesta entro i tempi prescritti.**

- Si evidenzia doverosamente il **pessimo stato manutentivo generale dell’edificio di cui fa parte il Lotto A1, la presenza di crepe e distacchi visibili del blocco abitativo dalla platea cementata della corte**, nonché **l’allagamento del pozzetto del vano ascensore per infiltrazioni idriche provenienti dal sottosuolo** che rende necessario provvedere da parte del condominio allo svuotamento periodico tramite pompe.

- Si segnala che con riguardo al “corpo di fabbrica A” o “**palazzina A**”, **aderente e contigua alla palazzina B (di cui fa parte il Lotto A1)**, a seguito del sisma avvenuto in data 24.08.2016 e successivi, il Comune di Offida ha pubblicato l’Ordinanza n. 77 del 05.09.2018, con la quale il Sindaco notificava che, ai fini precauzionali per la pubblica e privata incolumità, l’unità immobiliare in questione, doveva essere dichiarata inagibile, e di essere altresì a conoscenza che successivamente alla perizia perveniva da parte della Ufficio Speciale Ricostruzione Marche - Sisma 2016 la comunicazione dell’esito favorevole della valutazione preventiva del livello operativo L4 per la palazzina A, livello che definisce la condizione di edifici con **danni sismici gravi o alta vulnerabilità**, che richiedono la demolizione e ricostruzione in altro sito. **E’ pertanto plausibile che la futura demolizione della palazzina “A” priverà la palazzina “B” del contrappeso strutturale laterale che i due palazzi si forniscono reciprocamente, con conseguente rischio di lesioni e cedimenti di entità oggi non prevedibile.**

L’immobile (Lotto A1) è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 necessita 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’ordinanza 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 dell'ufficio del curatore fallimentare o del notaio incaricato.

La perizia e le sue integrazioni, depositate agli atti della procedura, sono a disposizione per la consultazione presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno o, previo appuntamento, presso lo studio del curatore.

Il bene sopra descritto (Lotto A1) e individuato è posto in vendita con le limitazioni e le precisazioni in appresso indicate:

CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO A1 offerta base € 42.000,00 (quarantaduemila/00);

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.

Il bene verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, così come è posseduto nulla escluso ed eccettuato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

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 e 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 visura camerale recente, dalla quale poter desumere i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.

Le offerte di acquisto irrevocabili andranno presentate il giorno 25 giugno 2026 in busta chiusa dalle ore 16:00 alle ore 18:00 presso lo studio del curatore Avv. Giovanni Corinaldesi, Via Leopardi 35/C 63073 Offida (AP).

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: "Offerta per l'Acquisto di bene immobile (Lotto A1) – Fallimento n. 13/2014". La domanda dovrà contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte e ivi indicate dal curatore, ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 13/2014 - Tribunale di Ascoli Piceno", pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Lo stesso verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione del bene. Si precisa che non verranno accettate offerte presentate in forma diversa dalla consegna manuale presso lo studio sopra menzionato entro il giorno e orario sopra indicati.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA EVENTUALE GARA

Le buste - previo riscontro della loro integrità, verranno aperte dal Curatore, **presso il proprio Studio sito in Offida (AP) Via Leopardi 35/C secondo piano**, alla presenza degli aventi titolo il giorno **26 giugno 2026, alle ore 11,00**. Nel caso in cui non pervengano offerte valide, il lotto verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso in cui pervengano una o più offerte valide verrà indetta tra gli stessi e l'originario offerente una gara informale, prendendo come base d'asta l'offerta più alta ricevuta. Nel corso di tale gara potranno essere effettuate offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore a € 1.000,00.

Gli aumenti minimi sull'offerta più alta dovranno effettuarsi nel tempo massimo di 1 (un) minuto. Il lotto verrà quindi aggiudicato al miglior offerente.

Qualora fosse pervenuta un'unica offerta valida e l'originario offerente non comparisse ovvero non intendesse partecipare alla gara, si procederà ad effettuare l'aggiudicazione al proponente l'offerta.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente e, in caso di parità tra due o più offerte, in favore di colui che per primo ha depositato l'offerta.

Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite ai non aggiudicatari, che ne faranno richiesta.

Dell'aggiudicazione verrà redatto apposito verbale.

All'aggiudicatario perverrà, tramite raccomandata A/R e/o raccomandata a mano e/o PEC, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare alla procedura, tramite assegno circolare o bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura e acceso presso la Banca del Piceno - Filiale di Offida, il residuo del prezzo improrogabilmente **entro e non oltre 30 giorni** dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione. Riscosso interamente il prezzo da parte della procedura, l'aggiudicatario verrà invitato, mediante raccomandata A/R e/o raccomandata

a mano e/o PEC e/o contatto telefonico alla stipula dell'atto notarile, in data luogo e presso un Notaio designato dal Curatore per il perfezionamento della vendita.

Riscosso interamente il prezzo e stipulato l'atto notarile di compravendita, il Giudice Delegato, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, ipoteche e di ogni vincolo gravante sull'immobile. Tutte le spese e onorari notarili inerenti al trasferimento dell'immobile, alla cancellazione di iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli nonché opere di adeguamento e oneri urbanistici saranno a carico del/degli acquirente/i.

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, salvo i maggiori danni.

INFORMAZIONI PER L'AVVISO DI VENDITA

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi al curatore Avv. Giovanni Corinaldesi, Via Leopardi 35/C - Offida (AP) (tel. 0736317455 - email: studiocorinaldesi@libero.it) o presso la Cancelleria Fallimentare, Piazza Orlini 1, Ascoli Piceno (tel. 0736271215)
Offida, li 20 maggio 2026

Il Curatore
Avv. Giovanni Corinaldesi

