

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
INVITO A PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO
Procedura n. 1/2022 RG Liquidazione del Patrimonio

Giudice: Dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore: Avv. Anna Giacomini

Il sottoscritto **Avv. Anna Giacomini**, con studio in Ascoli Piceno Corso Giuseppe Mazzini n. 42 (tel. 0736/257540 e-mail: avvocatoannagiacomini@gmail.com), nominato quale liquidatore ai sensi della Legge 3/2012 nella procedura di liquidazione del patrimonio n. R.G. 1/2022 dal Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno con provvedimento del 06/05/2024;

Visto il programma di liquidazione del 25/11/2022;

Visto il provvedimento di autorizzazione del 29/03/2026;

AVVISA

che viene posto in vendita il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Diritti di 1/1 di piena proprietà di Appartamento sito a **Folignano (AP) Via Santa Lucia n. 22/A** e distinto al Catasto del Comune di Folignano al Foglio 9, particella 82 e composto:

- sub 9, piano T, cat A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale 107 mq, R.C. € 144,61 (appartamento) diritti di piena proprietà 1/1;
- sub 11, piano T, cat C/6, classe 2, mq 20, R.C. € 25,82 (garage) Diritti di piena proprietà 1/1;
- Diritti di 2/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sub 10 area urbana, piano terra, cat F/1.

Descrizione del bene:

Il bene è costituito da una unità immobile con destinazione a civile abitazione sito in Comune di Folignano, Via Santa Lucia n. 22/A posta al piano terra di maggior fabbricato con un garage sempre al piano terra adiacente l'appartamento.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 52/81 del 21/09/1981 e successiva variante n. 72/82 del 24/08/1983 ed è costituito da due piani fuori terra più il sottotetto tutti destinati a civile abitazione.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai di pino e copertura in latero-cemento.

Il tetto a due falde inclinate e parte pian centrale ed è rifinito in coppi.

Le facciate esterne sono intonacate a colore cemento chiaro, il cornicione così come i terrazzi sono a cemento faccia vista.

Intorno al fabbricato esiste una corte (giardino) annessa, con recinzione lungo il confine costituita da un muro in c.a. con soprastante in ferro e parte pavimentata e parte a verde.

All'unità immobiliare si accede dalla corte mediante dei gradini e un piccolo disimpegno sulla facciata così da incassare la porta di ingresso.

Internamente l'immobile è finito e rifinito, le pareti sono intonacate e verniciate bianche, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno e le finestre in legno sono fornite di vetrocamera.

Sono presenti gli impianti idrotermo-sanitari ed elettrico.

All'interno dell'unità immobiliare si riscontra la presenza di umidità malgrado come mi riferisce la proprietà siano stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare con la realizzazione di un solaio areato per rialzare il piano di calpestio e isolarlo dal piano del terreno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, comunque, nel suo complesso risulta buono malgrado la vetustà e l'uso quotidiano e ne permette la normale abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale l'immobile risulta ben distribuito e razionalmente realizzato ed è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e due bagni.

Dalla planimetria catastale risulta che al garage si accede sia dalla porta principale esterna su via Santa Lucia sia attraverso una porta interna all'unità immobiliare a civile abitazione perché appunto ad essa adiacente sul lato nord-ovest.

Dal sopralluogo risulta però che il locale con destinazione garage è stato inglobato all'appartamento e non ha più la sua originaria destinazione ma è diventato un locale ad uso Fondaco/ripostiglio annesso all'appartamento e al quale si accede solo dalla porta interna dell'unità immobiliare a civile abitazione e non più anche dall'esterno perché la originaria porta di ingresso è stata trasformata in finestra.

Dalle visure presso l'ufficio tecnico comunale infatti risultano due pratiche edilizie (C.E. pratica 9/02 prot. 13922/01 del 13.05.2002 e DIAE in variante a detta concessione in data 29.05.2002) con le quali sono state richieste le variazioni di destinazione del locale da garage a fondaco e per l'apertura di una finestra in corrispondenza della precedente porta di ingresso in via Santa Lucia.

Le difformità urbanistiche riscontrate in merito sono solo relative alla porta di ingresso al locale fondaco che nel progetto DIAE del 2002 è diretta dal locale soggiorno mentre nella realtà vi si accede dal disimpegno.

Tale difformità è facilmente sanabile da un punto di vista urbanistico, così come la variazione catastale che risulta ancora come era originariamente l'immobile cioè con il garage.

La difformità da quanto verificato con il tecnico comunale, può essere oggetto di sanatoria quantificabili in 3.500,00, spese decurtate dall'importo del valore del bene.

Tale variazione ne modificherebbe anche l'intestazione e pertanto se oggi continueremo a chiamare il bene con i sub con cui è identificato all'attualità, dopo tale variazione il subalterno sarà unico e il suo numero a seguire il numero dell'ultimo subalterno presente nell'intero fabbricato.

Per ogni approfondimento sullo stato dell'immobile, condizioni, oneri e pesi posti a carico dell'aggiudicatario si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Davide Loggi del 11/11/2019 e della successiva integrazione del 28/04/2020, da ritenersi qui integralmente richiamate e trascritte alle quali si rinvia per la più completa ed ampia descrizione del ben immobile.

La predetta documentazione risulta pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomoline.it nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblicata denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Inoltre, estratto dell'avviso risulta pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno".

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del ricorrente che lo utilizza come abitazione principale.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali, pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi.

La vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità 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 rispetto allo stato dell'immobile non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'acquirente, con la stessa presentazione dell'offerta, 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, quella attestante la conformità edilizia-urbanistica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sopportandone qualsiasi spesa ed onere.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c.

Valutazione dell'immobile e prezzo d'acquisto.

Sulla base della stima del valore di mercato effettuata dal geom. David Loggi con la propria perizia del 11/11/2019 e successiva integrazione del 28/4/2020, vista l'autorizzazione del G.D. del 29/03/2026, **il PREZZO BASE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE E' PARI AD € 56.250,00 (euro cinquantaseimila e duecentocinquanta/00).**

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal liquidatore e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario, con le modalità che saranno indicate dal liquidatore, nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo conguaglio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto liquidatore Avv. Anna Giacomini, sito in Ascoli Piceno, Corso Giuseppe Mazzini nr. 42 (tel: 0736/257540 mail avvocatoannagiacomini@gmail.com), **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 15/07/2026.**

Sulla busta dovranno essere indicati solo le generalità di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

La domanda dovrà essere redatta in carta semplice con bollo da € 16,00 e, a pena di inefficacia, contenente l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione della procedura di liquidazione del patrimonio (n. 1/2022 RG Liquidazione del Patrimonio Tribunale di Ascoli Piceno) e l'indicazione del LOTTO UNICO, l'indicazione dell'immobile e dei dati catastali oggetto dell'offerta, l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore ad € 56.250,00 nonché le generalità dell'offerente, il codice fiscale, numero partita iva, stato civile, e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale specificando, qualora sia in regime di comunione legale, se intende acquistare il bene individualmente o in comunione con il coniuge ed in quest'ultimo caso, si dovranno specificatamente indicare anche le generalità de coniuge e il codice fiscale.

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.

Si dovrà allegare la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato ai punti precedenti.

L'offerta dovrà contenere 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 si dichiara edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente deve dichiarare, al momento dell'offerta, la residenza o eleggere domicilio per le comunicazioni. In difetto le stesse verranno effettuate in cancelleria.

L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di assunzione di ogni onere/spesa di trasferimento compreso quelle fiscali e notarili.

L'offerta dovrà essere corredata dall'importo della cauzione, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a – "Procedura di liquidazione del patrimonio nr. 1/2022 Tribunale di Ascoli Piceno" – 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.

Le offerte sono inefficaci se non pervenute entro l'orario e nel giorno indicato o se saranno effettuate di un importo inferiore al prezzo indicato e se non verrà presentata la cauzione come sopra indicato o se non saranno indicati tutti gli elementi e documenti richiesti.

L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. è irrevocabile.

Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite.

Apertura buste

Il giorno 16 luglio 2026 alle ore 10:00, presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Anna Giacomini sito in Ascoli Piceno, Corso Giuseppe Mazzini nr. 42, quest'ultima provvederà all'apertura delle buste.

Hanno diritto a partecipare gli offerenti personalmente, o a mezzo di procuratore speciale.

Se vi saranno più offerte verrà indetta una gara tra tutti gli offerenti, validati, assumendo come prezzo base quello più elevato tra gli importi proposti.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 3% (rilancio minimo obbligatorio sull'offerta più alta) e verranno considerate efficaci le offerte formulate nel termine di sessanta secondi dall'offerta immediatamente precedente. Verrà dichiarato aggiudicatario l'ultimo offerente in aumento la cui offerta non risulterà superata nel predetto intervallo.

Tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto notarile di trasferimento, comprese le trascrizioni e annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le imposte e tasse, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario sul conto corrente indicato dal liquidatore non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nel presente avviso, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale salvo maggiori danni.

L'atto notarile di trasferimento del bene dovrà essere inderogabilmente stipulato entro 120 giorni dalla data del provvedimento con il quale il Giudice Designato autorizzerà la cessione del lotto a favore dell'aggiudicatario, presso un Notaio scelto dal Liquidatore. La cessione del bene dovrà essere autorizzata dal Giudice Designato. 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 Designato 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. 14 novies, comma 3, l. 3/2012 e successive modifiche.

Si potrà ottenere copia del presente avviso anche presso lo studio dell'Avv. Anna Giacomini.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista liquidatore Avv. Anna Giacomini sito ad Ascoli Piceno, Corso Giuseppe Mazzini nr. 42 (tel: 0736/257540 - cell. 349 5548874 – mail: avvocatoannagiacomini@gmail.com – pec anna.giacomini@pecavvocatiap.it) anche per prenotare un appuntamento per visitare l'immobile in orari concordati.

Ascoli Piceno, li 11/04/2026

Avv. Anna Giacomini (firmato digitalmente)