

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Liquidazione controllata n. 4/2023 R.G.

Il Liquidatore Dott. Giorgio Marilungo, con studio in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42 (tel. 0736/258786 cel. 349/0819866), visti i provvedimenti di autorizzazione emessi dal Giudice Delegato dott.ssa Francesca Calagna in data 19/05/2026 e 25/05/2026,

AVVISA

gli eventuali interessati che è pervenuta una offerta irrevocabile di acquisto di **euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00)**, oltre oneri di legge, per i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Il lotto è costituito dai seguenti diritti immobiliari:

- a) Diritti di piena proprietà su un appartamento sito nel Comune di Monteprandone (AP), via dei Pini nr. 33 scala B interno 1/B, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone (AP) al Foglio 26 Particella 187, sub 9, piano S1-T, cat. A/2, classe 03, consistenza 6 vani, rendita euro 371,85;
- b) Diritti di piena proprietà su un garage sito nel Comune di Monteprandone (AP), via dei Pini nr. 33 interno 14, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone (AP) al Foglio 26 Particella 187, sub 49, piano S1, cat. C/6, classe 04, consistenza 17 mq, rendita euro 26,34.

Il fabbricato ove insiste la proprietà oggetto di vendita si sviluppa su quattro piani fuori terra (pianoterra/rialzato, primo, secondo e terzo) oltre ad un piano interrato ed è stato edificato nei primi anni '80 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi, presenta strutture portanti in cemento armato e solai di piano in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate e si presenta in un discreto stato di conservazione.

L'appartamento in esame, posto al piano rialzato, è dotato di corti esterne di proprietà esclusiva poste sui lati est e ovest di superficie complessiva pari a mq 96,00 circa. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso condominiale e da un accesso ad uso esclusivo tramite cancello pedonale sito sulla corte lato Ovest. L'appartamento, di superficie esterna lorda di mq. 91,00 circa e altezza interna pari a ml 2,67, è composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e due bagni. Presenta pavimentazioni in ceramica e rivestimenti dello stesso materiale posti nei bagni e nell'angolo cottura, infissi in legno, impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano della rete cittadina.

Il garage al piano seminterrato è accessibile tramite scala interna condominiale oppure da rampa condominiale di accesso carrabile. Ha un accesso garantito da ampia serranda basculante.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano datati e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso l'appartamento descritto versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda al regolamento di condominio fornito dall'Amministratore.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sottoelencate difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
- b) Realizzazione di un ulteriore wc;
- c) Diversa altezza dell'u.i.u. pari a ml. 2,67 mentre sul progetto approvato risulta pari a ml. 3,00;
- d) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno principale;

- e) Modesto ampliamento volumetrico dell'u.i.u.;
- f) Presenza di una camera con superficie utile minore di mq. 9,00.

Per approfondimenti in merito alle opere difformi si rinvia a quanto indicato nella perizia del CTU geom. Lorenzo Guidotti del 21.02.2022. In ogni caso, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, si precisa che l'Ente preposto potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse. Gli importo delle spese da sostenere e le eventuali opere da eseguire per l'eventuale regolarizzazione delle difformità presenti si potranno conoscere solo dopo la presentazione di idonea richiesta.

Dai dati acquisiti dal CTU, il Comune di Montepandone ha rilasciato i seguenti titoli:

- permesso di costruzione n. 70 del 28.07.1979 concernente la *“costruzione di complesso edilizio per civile abitazione”*;
- permesso di costruzione n. 98 del 17.04.1981 concernente la *“variante costruzione complesso di edifici”*;
- permesso di costruzione n. 66 del 19.10.1982 con il quale si autorizza il *“2° progetto di variante per la costruzione di edifici per civile abitazione e supermercato”*;
- certificato di collaudo n. 186/11473 del 20.01.1983 con il quale si osserva *“le prove sui materiali, i saggi e le verifiche hanno dato esito positivo”*;
- dichiarazione di abitabilità e di usabilità del 01.03.1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montepandone, riguardante *“costruzione di n. 4 palazzine approvate con concessione edilizia n. 66/82”*;
- CILA del 19.04.2012 riguardante *“interventi di manutenzione straordinaria”*.

L'immobile risulta occupato dal proprietario ricorrente.

INVITA

chiunque fosse interessato all'acquisto del lotto, a far pervenire, entro le **ore 12:00 del 29 LUGLIO 2026 offerta migliorativa d'acquisto secondo le modalità sottoindicate.**

In caso di ricevimento di offerte di acquisto il giorno **30 luglio 2026 ore 16:00** e seguenti presso lo studio del Liquidatore dott. Giorgio Marilungo, sito in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42, si procederà alla gara senza incanto, con modalità telematica *“sincrona mista”*, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Liquidatore.

L'offerta migliorativa non potrà essere inferiore ad euro 50.000,00 e in caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 rispetto all'offerta più alta.

Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento, spese notarili, cancellazioni pregiudizievoli, tutti come per legge e a carico dell'acquirente.

Le unità immobiliari sono meglio descritte nella CTU del 21.02.2022 a firma del Geom. Lorenzo Guidotti, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica delle unità immobiliari si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Lorenzo Guidotti.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e 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.

Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, mancanza del CDU, così come eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della l.28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita dei beni sarà regolata secondo le seguenti modalità e condizioni:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE **Per chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale www.fallcoaste.it entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

1.offerta d'asta;

2. copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: “Versamento cauzione Liq. Controllata n. 4/2023”** e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;

3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;

4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni dalla presentazione dell'offerta), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;

6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita;

9. i dati identificativi catastali dei beni per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

10. la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto dei beni, di trovarli di proprio gradimento, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del Liquidatore da qualsivoglia responsabilità.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. È consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 09,00 alle ore 12,00 presso lo studio del Liquidatore, Dott. Giorgio Marilungo sito in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 42, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (numero e ruolo generale della procedura);
- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 (non più di 10 giorni dalla presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;
- c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al valore base d'asta indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- e) i dati identificativi catastali dei beni per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- f) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto dei beni, di trovarli di proprio gradimento, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del Liquidatore da qualsivoglia responsabilità;
- g) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a "prendere contatti con il Liquidatore per individuare la corretta intestazione dell'assegno" – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, 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.

Per entrambe le modalità di partecipazione

La gara si terrà il 30 luglio 2026 alle ore 16:00.

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

L'atto di trasferimento sarà stipulato da notaio nominato dal Liquidatore entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nel presente invito a presentare offerte migliorative e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet gestiti dalla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Liquidatore Dott. Giorgio Marilungo, con studio in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42, tel. 0736/258786, cel. 349/0819866) mail: giorgiomarilungo@studiomarilungo.com.

Ascoli Piceno, 03 giugno 2026

Il Liquidatore
Dott. Giorgio Marilungo

