

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Concordato Preventivo n. 2/2017**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna**

**Commissari Liquidatori:  
Avv. Massimiliano Castagna  
Avv. Domenico De Angelis**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE  
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

I sottoscritti Liquidatori Giudiziali della procedura di Concordato preventivo n. 2/2017,

- visto il decreto di omologa di detto Concordato preventivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 13/07/2018;
- dato atto che in data 5 dicembre 2025 è pervenuta una Offerta Irrevocabile di Acquisto, con validità prorogata a tutto il 5 giugno 2026, avente ad oggetto l'acquisto unitario del compendio immobiliare denominato "Palazzina B", sito in Grottammare (AP), Via Parini, di seguito analiticamente descritto, al prezzo complessivo di euro 4.080.000,00, da corrispondersi integralmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento da redigersi entro 120 giorni dall'aggiudicazione.
- dato atto dell'autorizzazione espressa all'unanimità in data 4/5/2026 dal Comitato dei creditori, del nulla osta espresso dal creditore ipotecario e dai commissari giudiziali e del visto agli atti da parte del Signor Giudice delegato all'espletamento della procedura competitiva nei termini di seguito riportati;

provvedono alla pubblicazione per almeno 90 giorni del presente invito a presentare offerte irrevocabili migliorative per l'acquisto dei beni immobili di cui all'offerta, depurato da ogni riferimento personale.

**INVITANO**

eventuali interessati a far pervenire offerte vincolanti ed irrevocabili d'acquisto migliorative **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16 settembre 2026** presso lo studio dell'Avv. Massimiliano Castagna, in San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio n. 36; oppure presso lo studio dell'Avv. Domenico De Angelis, in San Benedetto del Tronto (AP), Via Calatafimi n.16, in conformità a quanto di seguito previsto:

## **1. Oggetto della vendita – Lotto unico “Parte Palazzina B”**

Nell’ambito della procedura di concordato preventivo n. 2/2017 di Soledil S.r.l., omologata dal Tribunale di Ascoli Piceno, è indetta procedura competitiva senza incanto per la vendita del seguente bene immobile.

Lotto Unico – “Parte Palazzina B” – Grottammare (AP), Via Parini

- Piena proprietà del compendio immobiliare denominato “Palazzina B”, sito in Grottammare (AP), Via Parini, composto da n. 31 appartamenti, n. 31 posti auto e n. 3 unità commerciali (fondaci), oltre pertinenze, come analiticamente descritto nella perizia estimativa redatta dai C.T.U. Geom. Danilo Turla e Ing. Massimo Mancini (allegata), cui si fa pieno rinvio. Precisamente, unità distinte nel catasto fabbricati del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 94 sub: 44,45,46,61,63,64,76,78,80,82,98,99,100,101, 102,103,104,105,106,107,108, 109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,120,122,124,148, 149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169, 170,171,172,173,174,175,176,177,178,184 e particella 1671 sub 4. L’offerente si impegna e si obbliga a destinare a spazio condominiale la particella n. 184.
- Identificazione catastale: immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 21, particella 94, subalterni come indicato nella perizia, oltre alla particella 1671 sub 4, con impegno alla destinazione della particella 184 ad uso condominiale, come da offerta irrevocabile. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima, agli atti della procedura (allegata).

## **2. Situazione giuridica, vincoli e rapporto locatizio**

L’immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, usi, oneri e diritti comunque inerenti, nulla escluso né eccettuato, ai sensi dell’art. 2922 c.c.. Eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti e altri vincoli saranno cancellati con decreto del Giudice Delegato, ai sensi della normativa concorsuale, entro ~~decorso~~ 90 giorni dall’integrale pagamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario.

L’immobile è stato oggetto di contratto di locazione commerciale stipulato in data 15/06/2014 tra Soledil S.r.l. e IMK S.r.l. (poi Iacononi & C. S.r.l.), con scadenza originaria al 30/09/2020, successivamente modificato da appendice del 05/02/2018 e da ulteriori pattuizioni e proroghe, anche in relazione all’emergenza COVID-19. La procedura ha avviato le attività per lo sgombero delle cose mobili, al fine di consentire la vendita e la consegna all’aggiudicatario con immobile libero. I Commissari Liquidatori hanno intimato alla precedente conduttrice Iacononi & C. S.r.l di provvedere al ritiro e all’asporto degli arredi e beni mobili di sua proprietà presenti negli appartamenti, entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Entro tale termine, la precedente conduttrice potrà altresì concludere eventuali accordi diretti con l’aggiudicatario per la cessione degli arredi, restando inteso che tali accordi sono estranei alla presente procedura competitiva e non coinvolgono in alcun modo la procedura di concordato preventivo, né sotto il profilo negoziale né sotto il profilo economico. La conclusione o il mancato perfezionamento di tali accordi non attribuisce all’aggiudicatario alcun diritto di recesso dalla vendita, né alcun diritto a riduzioni del prezzo, risarcimenti o indennizzi nei confronti della procedura.

## **3. Beni mobili presenti nell’immobile**

All’interno degli appartamenti e delle unità della Palazzina B risultano presenti arredi, elettrodomestici e altri beni mobili di proprietà dell’ex conduttore Iacononi & C. S.r.l., che non rientrano nel compendio

immobiliare oggetto di vendita né, conseguentemente, nell'attivo della procedura di concordato preventivo.

Tali beni non formano oggetto della vendita e nessuna garanzia è prestata dalla procedura in ordine alla loro presenza, quantità, qualità e stato di conservazione alla data del trasferimento.

I beni mobili restano di esclusiva proprietà dell'ex conduttore, che è stato formalmente diffidato a provvedere al loro integrale sgombero entro il termine fissato dalla procedura.

La procedura non assume alcuna responsabilità per l'eventuale assenza, rimozione, danneggiamento o deterioramento degli arredi e delle attrezzature di proprietà della precedente conduttrice o di altri terzi presenti negli appartamenti, sia anteriormente che posteriormente all'aggiudicazione, trattandosi di beni estranei all'attivo concorsuale e non compresi nella vendita.

L'aggiudicatario rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa, azione o eccezione nei confronti della procedura in relazione a tali beni, riconoscendo che la vendita ha ad oggetto esclusivamente il fabbricato e che si tratta di vendita forzata, con esclusione delle garanzie per vizi e mancanza di qualità, salvo il caso di *aliud pro alio*.

Decorso inutilmente il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione senza che la precedente conduttrice abbia provveduto al ritiro dei propri beni mobili, ovvero sia stato raggiunto un accordo per il loro trasferimento all'aggiudicatario, questi saranno considerati abbandonati e i liquidatori giudiziali, salva diversa disposizione del Giudice Delegato, potranno disporre lo smaltimento e/o il deposito presso terzi, con oneri a carico della medesima precedente conduttrice, senza che ciò comporti alcun obbligo dell'aggiudicatario.

#### **4. Prezzo base, offerta irrevocabile e proroga**

In data 5.12.2025 è stata presentata offerta irrevocabile di acquisto del Lotto Unico "Parte Palazzina B" alle condizioni ivi indicate, per un prezzo complessivo di € 4.080.000,00 (quattromilioniottantamila/00), ritenuto congruo dal Comitato dei Creditori e dal creditore ipotecario AMCO S.p.A. Con successivo atto del 29.04.2026, l'offerta irrevocabile è stata prorogata sino al 05.06.2026, confermandone integralmente le condizioni economiche e contrattuali, offerta che è stata accettata dagli organi della procedura in data 30/5/2026.

Il Comitato dei Creditori con verbale del 04.05.2026 ha preso atto dell'offerta irrevocabile e della proroga, autorizzando la pubblicazione e l'avvio della procedura competitiva sulla base di tale offerta.

Il prezzo base della presente procedura competitiva è fissato in € 4.080.000,00 (quattromilioniottantamila/00), come indicato nell'Offerta Irrevocabile, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso. Il prezzo è da intendersi al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento e spese notarili, tutti a carico dell'aggiudicatario. Il saldo prezzo sarà versato al momento della stipula dell'atto notarile da redigersi entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con esclusione di qualsiasi garanzia per vizi o difformità, anche se occulti, e per mancanza di qualità, salvo il dolo. L'aggiudicatario dispensa la procedura dall'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e della certificazione catastale di conformità, assumendo a proprio carico ogni eventuale adempimento e regolarizzazione.

Tutte le spese notarili, fiscali, tributarie e ogni altro onere connesso al trasferimento restano a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

#### **5. Presentazione delle offerte migliorative**

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere redatte in bollo, sottoscritte dall'offerente (o dal legale rappresentante, in caso di società), con indicazione completa di dati anagrafici e codice fiscale, per persone fisiche coniugate: regime patrimoniale e dati del coniuge, per imprese/società: visura camerale aggiornata con indicazione dei poteri del legale rappresentante, indicare il prezzo offerto, che dovrà essere superiore a € 4.080.000,00, e contenere espressa dichiarazione di accettazione integrale di tutte le condizioni del presente bando e, dell'Offerta Irrevocabile di acquisto Parte Palazzina B).

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Concordato Preventivo n. 2/2017 – Tribunale di Ascoli Piceno – Soledil S.r.l."

Essere contenute in busta chiusa, recante all'esterno la sola dicitura: "Offerta per l'acquisto di bene immobile – Parte Palazzina B – Concordato Preventivo n. 2/2017".

Le offerte dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16 settembre 2026 presso lo studio dell'Avv. Massimiliano Castagna, in San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio n. 36; oppure presso lo studio dell'Avv. Domenico De Angelis, in San Benedetto del Tronto (AP), Via Calatafimi n.16. Offerte presentate oltre il termine o con modalità diverse non saranno prese in considerazione.

## **6. Svolgimento della gara – 16 settembre 2026 ore 16:00**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dai Commissari Liquidatori il **16 settembre 2026, alle ore 16:00**, presso lo studio dell'Avv. Massimiliano Castagna in San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio n. 36, alla presenza degli offerenti che vorranno intervenire.

Se non perverrà alcuna offerta migliorativa entro il suddetto termine, il bene potrà essere aggiudicato all'originario offerente.

Se perverranno più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con le seguenti regole:

- rilancio minimo in aumento: € 50.000,00 (cinquantamila/00) per ogni offerta migliorativa;
- tempo massimo per ciascun rilancio: 1 minuto;
- in caso di mancata partecipazione di uno o più offerenti alla gara, la gara si svolgerà tra i presenti;
- Nel caso di più offerte migliorative presentate, qualora nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara e non fosse presente neppure l'originario offerente, 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.

In assenza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che ha presentato l'offerta più alta. L'originario proponente dell'Offerta Irrevocabile potrà partecipare alla gara alle stesse condizioni degli altri offerenti, senza indicazione nominativa nel bando.

## **7. Aggiudicazione, saldo prezzo e decadenza**

**L'aggiudicazione** sarà formalizzata, a conclusione della gara, con verbale redatto dai Commissari Liquidatori e sarà sottoposta al visto del Giudice Delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro la stipula dell'atto notarile da redigersi entro 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Concordato Preventivo n. 2/2017 – Tribunale di Ascoli Piceno – Soledil S.r.l.". In caso di mancato versamento del saldo nel termine

indicato, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la cauzione versata sarà acquisita alla procedura a titolo di penale, salvo il maggior danno e gli organi della procedura potranno procedere ad aggiudicare il bene al secondo miglior offerente o indire nuova procedura competitiva.

Una volta incassato integralmente il prezzo, si procederà alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà presso un notaio indicato dai Commissari Liquidatori.

Il Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, emetterà decreto di cancellazione di tutte le ipoteche, pignoramenti, sequestri e altri vincoli gravanti sull'immobile, ai sensi della normativa vigente.

Tutte le spese notarili, fiscali e ogni altro onere connesso al trasferimento e alla cancellazione dei vincoli restano a carico dell'aggiudicatario.

Il presente invito e la ricezione delle offerte non obbligano in alcun modo i Commissari Liquidatori a dar corso alle successive fasi della procedura di vendita né alla vendita stessa, senza che ai Commissari Liquidatori stessi possa attribuirsi responsabilità alcuna, anche a titolo precontrattuale.

I Commissari Liquidatori si riservano la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la procedura di vendita, qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa, di modificarne i termini e le condizioni, od impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che, per ciò, i soggetti interessati possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento e/o indennizzo.

## **8. Pubblicità, trasparenza e consultazione documenti**

Il presente avviso, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet convenzionati con il Tribunale di Ascoli Piceno ([www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com) – [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it)) ed eventuali altri portali specializzati [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), secondo ogni altra forma di pubblicità ritenuta idonea dai Commissari Liquidatori per assicurare la massima trasparenza e partecipazione.

La perizia estimativa, il verbale del Comitato dei Creditori del 04.05.2026 e ogni ulteriore documento rilevante sono consultabili presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno e presso gli studi dei Commissari Liquidatori.

Per informazioni, chiarimenti e per concordare eventuali sopralluoghi, gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Massimiliano Castagna – Via Pasubio 36, San Benedetto del Tronto (AP), l'Avv. Domenico De Angelis – Via Calatafimi 16, San Benedetto del Tronto (AP) e alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlandi 1, Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno / San Benedetto del Tronto, li 30/5/2026

Allegata perizia di stima.

I Liquidatori Giudiziali  
Dott. Massimiliano Castagna

Avv. Domenico De Angelis

