

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita Procedimento Civile n. 2434/2004

Promossa da: Parissi Giovanni – Cola Anna – Di Serafini Casilde Pasquina – Marchei Sergio.

Il sottoscritto **dott.ssa Francesca Filauri**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.I. dr.ssa Mariangela Fuina in data 17 luglio 2015 e successivi provvedimenti del G.I. dr.ssa Francesca Sirianni in data 15 ottobre 2020, in data 29 novembre 2023 ed in data 4 settembre 2024

### AVVISA

che il giorno **13/03/2025, alle ore 15,00** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **vendita senza incanto**, dei seguenti beni:

**a) Diritti di piena proprietà su fabbricato di vecchissima costruzione in stato di abbandono censito come unità collabente da cielo a sottosuolo, costituito da un rudere, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, quasi totalmente diruto, non agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza e di inesistenza degli elementi strutturali ed impiantistici e di tutte le finiture, sito nel Comune di Ascoli Piceno, Località Vallecupa, articolantesi su due piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre un piano seminterrato destinato a fondaci e stalle.**

Il predetto bene immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 71 p.lla 1008, Frazione Vallesenzana n. snc, piano T-1-2, Cat. F/2, senza altri dati di classamento (ex p.lla 29).

L'area sulla quale insiste il bene immobile in oggetto è censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 71 p.lla 1008, Ente Urbano di metri quadrati 360.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno non esiste alcuna concessione edilizia relativa all'edificazione del fabbricato d'interesse, né esistono altre concessioni edilizie di ristrutturazione in carico all'immobile in oggetto;

con comunicazione depositata in data 15/01/2021 il CTU ha dichiarato che il periodo di realizzazione è sicuramente molto antecedente all'anno 1967.

**b) Diritti di piena proprietà su terreno agricolo, ma in parte incluso nel P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno, interamente incolto e coperto di vegetazione spontanea della consistenza complessiva di Ha 05.44.90, R.D. Euro 149,36, R.A. Euro 159,95.**

Il predetto bene immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 71 p.lla 27, qualità area rurale, ha 0.04.90, senza altri dati di classamento;

- foglio 71 p.lla 28, qualità bosco ceduo, cl. 2, ha. 0.10.30, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,32;

- foglio 71 p.lla 31, qualità incolto prod, cl. U, ha. 0.40.90, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,21;

- foglio 71 p.lla 32, qualità incolto prod, cl. U, ha. 0.13.10, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07;

- foglio 71 p.lla 33, qualità incolto prod, cl. U, ha. 0.17.30, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,09;

- foglio 71 p.lla 35, qualità incolto prod, cl. U, ha. 0.22.20, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,11;

- foglio 71 p.lla 36, qualità vigneto, cl. 2, ha. 0.36.60, R.D. Euro 24,57, R.A. Euro 20,79;

- foglio 71 p.lla 70, qualità seminativo, cl. 4, ha. 0.43.60, R.D. Euro 15,76, R.A. Euro 21,39;

- foglio 71 p.lla 187, qualità seminativo, cl. 3, ha. 0.44.20, R.D. Euro 18,26, R.A. Euro

22,83;

- foglio 71 p.lla 188, qualità semin arbor, cl. 3, ha. 0.75.10, R.D. Euro 29,09, R.A. Euro 36,85;

- foglio 71 p.lla 215, qualità vigneto, cl. 3, ha. 0.06.70, R.D. Euro 3,11, R.A. Euro 3,11;

- foglio 71 p.lla 216, qualità incolt prod, cl. U, ha. 0.07.10, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,04;

- foglio 71 p.lla 246, qualità pasc cespug, cl. U, ha. 0.03.40, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07;

- foglio 71 p.lla 279, qualità semin arbor, cl. 2, ha. 0.62.90, R.D. Euro 34,11, R.A. Euro 34,11;

- foglio 71 p.lla 280, qualità semin arbor, cl. 2, ha. 0.33.50, R.D. Euro 18,17, R.A. Euro 18,17;

- foglio 71 p.lla 281, qualità bosco ceduo, cl. 3, ha. 0.38.70, R.D. Euro 2,00, R.A. Euro 0,80;

- foglio 71 p.lla 891 (ex p.lla 30), qualità bosco ceduo, cl. 2, ha. 0.20.50, R.D. Euro 1,59, R.A. Euro 0,64;

- foglio 71 p.lla 892 (ex p.lla 30), qualità bosco ceduo, cl. 2, ha. 0.00.90, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,03;

- foglio 71 p.lla 893 (ex p.lla 34), qualità incolt prod, cl. U, ha. 0.61.10, R.D. Euro 0,63, R.A. Euro 0,32;

- foglio 71 p.lla 894 (ex p.lla 34), qualità incolt prod, cl. U, ha. 0.01.90, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01.

Un confronto tra lo stralcio catastale e la planimetria delle previsioni urbanistiche della Zona Colline nord-est, normata con il P.P.E. Zone 12 – S. Gaetano e Frazioni Poggio di Bretta e Brecciarolo – (Colline nord-est), ha fatto rilevare che, per una superficie di mq. 32.750, i beni immobili in oggetto sono compresi in Zona 10, Zona Verde Vincolata B; per mq. 17.300 in Zona 11, Zona Verde Vincolata C e per mq. 4.800 in Zona 13 Verde Pubblico.

Dal Certifica di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 10/01/2021 il terreno ricade in parte in “Aree Agricole tutela 4 (Art. 58 NTA)”, in parte in “Aree Agricole (Art. 57 NTA)” ed in parte in “Aree Agricole tutela 1 (Art. 58 NTA)”

Esiste una servitù di passaggio a favore dell’edificio adiacente a quello di cui alla precedente lettera a), il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio.

Si precisa che a carico di una delle parti risulta trascritta in data 29/06/2012 al n. 3420 R.P. sentenza dichiarativa di fallimento, senza indicazione degli immobili, non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento immobili.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, alla quale ci si riporta integralmente redatta dal Geometra Crescenzi Angelo in data 24 gennaio 2008 (ad eccezione dei dati di identificazione catastale che sono mutati per alcune particelle) e successivi chiarimenti del 03/02/2009 e dichiarazione depositata in data 15/01/2021.

Si precisa che eventuali trascrizioni ed iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria, laddove non cancellabili con il decreto di trasferimento immobile, e che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anche successive alla trascrizione del pignoramento, sono anticipate dalla stessa parte aggiudicataria.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 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 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.

Si tenga conto per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

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 esecutiva 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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso la sede dell'Associazione Notarile sotto indicata.

## **2° VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: Euro 104.000,00**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato**

**(Offerta minima come segue: Euro 78.000,00)**

**In caso di gara tra più offerenti, con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa.**

Le offerte vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita). Le offerte sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c. **e dovranno essere depositate presso l'Associazione Notarile sotto indicata nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30.**

L'offerta va presentata con marca da bollo da 16 euro, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e deve contenere ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'indicazione del prezzo, il tempo e le modalità di pagamento ed essere sottoscritta dall'offerente con firma autografa.

L'offerta deve inoltre contenere: la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare; le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza) con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale (se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita (dati catastali), il prezzo offerto, in cifre e in

lettere precisando che in caso di difformità prevale l'importo scritto in lettere, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni, l'importo della cauzione (in misura pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta) e l'importo del fondo spese (in misura non superiore al 20% del prezzo proposto a base d'asta), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'espressa dichiarazione, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta non è efficace se non viene prestata cauzione come sopra indicato.

All'offerta devono essere allegati: il certificato del registro delle imprese o visura camerale non antecedente a 30 giorni o l'atto costitutivo per le associazioni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e o società da nominare; l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenne o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante – entrambi i genitori nel caso di minore sottoposto alla responsabilità genitoriale); la fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), la fotocopia del codice fiscale, l'estratto di matrimonio; n. 2 assegni circolari (se postali sono accettati i vaglia postali e solo quelli vidimati) non trasferibili intestati a "Tribunale di Ascoli Piceno – Nome professionista — n. R.G.E. o R.G.A.C.C. o R.G. Fall", di cui uno pari ai 10% del prezzo offerto per cauzione ed il secondo per un importo pari al 20% del prezzo offerto per spese.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Tra il compimento delle forme di pubblicità previste nella delega - Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi con la stessa vigenti, pubblicità sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); avviso per estratto su "Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie"; avviso sul periodico mensile NEWSPAPER - dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

Nella **vendita senza incanto** l'aggiudicazione è definitiva.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.associazionenotarileap.it](http://www.associazionenotarileap.it), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso la sede dell'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari - Piazza S. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia).

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, li 16/12/2024

IL NOTAIO  
FRANCESCA FILAURI