

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**Procedura di liquidazione del patrimonio n. 502/2019 V.G.**  
**Legge n. 3 del 27 gennaio 2012**  
**Giudice Delegato: dott. Riccardo Ionta**

**Professionista nominato ai sensi dell'art. 14 novies legge 3/2012**  
**Dott.ssa Katia D'Ercole**

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **9 APRILE 2025** alle ore 12,15 presso lo studio del Notaio Donatella Calvelli, sito in Ascoli Piceno, viale Indipendenza n. 42 innanzi ad esso Notaio ha disposto la vendita senza incanto, della seguente porzione immobiliare:

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO 1**

Diritto di piena proprietà della porzione immobiliare sita in comune di Ascoli Piceno, via Salaria n. 256 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di catastali vani 4,5 (quattro virgola cinque).

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 89, particella 38 subalterno 5, Via Salaria n. 256, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 83, R.C. euro 231,94.

L'opera di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza del permesso di costruire n. 155/2004 rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 29 dicembre 2004, volturato in data 15/03/2005 al n. 2/2005 e del successivo permesso di costruire n. 69/2006 rilasciato dallo stesso Comune in data 02/08/2006. In data 03/08/2006 con il prot. 46742 è stata depositata richiesta di agibilità dell'intero fabbricato con la documentazione inerente ai sensi dell'art. 25 del DPR n. 380/2001.

Al sopralluogo non sono state rilevate difformità e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno riporta lo stato dei luoghi conforme alle risultanze del sopralluogo eseguito.

Con riguardo all'attestato di prestazione energetica si precisa che non esiste e che verrà redatto dal tecnico della procedura a seguito della aggiudicazione, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di valutazione redatta dal tecnico incaricato Geom. Emidio Piccioni in data 19 agosto 2021 e dalla integrazione della perizia in data 7 aprile 2023.

**LOTTO 2**

Diritti di 4/6 di piena proprietà pari dell'immobile sito in Comune di Castel di Lama, via Olmo n. 18 e precisamente:

- area urbana ricadente in parte in zona destinata a "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI TIPO B – Sottozona SbZ1" ed in parte in zona destinata a "PARCHI E GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE" della complessiva superficie catastale di metri quadrati 1500 (millecinquecento).

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 801 subalterno 7, piano T, mq. 1500.

Per l'appezzamento di terreno in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Castel di Lama il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 20 aprile 2022, dove sono riportate anche prescrizioni preventive all'edificazione dell'area.

Per l'area urbana in oggetto è stata presentata istanza, unitamente ad altre proprietà, di lottizzazione depositata al Comune di Castel di Lama in data 22 settembre 2020 prot. n. 12658 a cui sono seguite due delibere del Comune: Delibera n. 135 del 29 ottobre 2019 e successiva Delibera n. 141 del 19 novembre 2019 nonché approvazione definitiva del Piano Attuativo SbZ1 in variante parziale al PRG con delibera di G.C. n. 18 del 30 marzo 2022.

Allo stato attuale, la zona verde viene posizionata a cavallo delle due proprietà Ballatori e Fabiani, creando così due lotti insistenti sulle rispettive singole proprietà, tali da renderli di autonoma edificazione senza alcun coinvolgimento con la proprietà confinante.

Il tutto come meglio risulta in modo dettagliato dalla perizia di valutazione del tecnico incaricato Geom. Emidio Piccioni in data 19 agosto 2021, dalla integrazione della perizia in data 16 giugno 2022 e dalla integrazione in data 14 ottobre 2024 a cui espressamente si rinvia.

### **LOTTO 3**

Diritti di 4/6 di piena proprietà della porzione immobiliare sita in comune di San Benedetto del Tronto, via Monte San Michele n. 42 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di catastali vani 6,5 (sei virgola cinque). Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 34 subalterno 15, Via Monte San Michele n. 42, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 126, totale escluse aree scoperte mq. 120, R.C. euro 436,41.

Il complesso edilizio è stato edificato in data anteriore al 1967. Risulta sopraelevato in forza di permesso di costruzione n. 15343 del 30/12/1957 rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto. Al sopralluogo non sono state rilevate difformità e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno riporta lo stato dei luoghi conforme alle risultanze del sopralluogo eseguito.

Con riguardo all'attestato di prestazione energetica si precisa che non esiste e che verrà redatto dal CTU a seguito della aggiudicazione con spese a carico dell'aggiudicatario. Il tutto come meglio risulta dalla perizia di valutazione redatta dal tecnico incaricato Geom. Emidio Piccioni in data 19 agosto 2021 **e dalla integrazione della perizia in data 7 aprile 2023.**

**Si precisa che vi sono provenienze successive per le quali andrà trascritta accettazione di eredità contestualmente alla vendita con spese a carico della procedura e che sarà effettuata contestualmente alla trascrizione della compravendita a cui il debitore interverrà al sol fine di accettare espressamente l'eredità dei beni liquidati nell'ambito della procedura.**

#### **Prezzo base d'asta:**

**LOTTO 1    euro 90.000,00**

**LOTTO 2    euro 60.000,00**

**LOTTO 3    euro 150.000,00**

In caso di gara tra più offerenti, gli aumenti non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta. Nel caso di cui all'art. 569, comma 3, C.P.C.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella valutazione.

I beni verranno trasferiti senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, diritti, azioni, ragioni, usi e servitù, attive e passive, così come posseduti, nulla escluso ed eccettuato, anche in riferimento al disposto dell'art. 2922 C.C.

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 supporterà 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.

Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dell'esperto professionista nel rispetto della normativa vigente al momento del trasferimento e con riferimento a quanto applicato dai competenti Uffici Finanziari, senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte dello stesso professionista.

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

## **CAUZIONE E FONDO SPESE**

Gli interessati dovranno depositare le offerte **dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del suddetto giorno.**

presso lo studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli sito in Ascoli Piceno Viale Indipendenza n. 42, in unico plico sigillato, recante all'esterno l'indicazione "TRIB.ASCOLI PICENO – liquidazione del patrimonio N. 502/2019 OMISSIS (Per la parte OMISSIS sentire il liquidatore Dott.ssa Katia D'Ercole al recapito telefonico 338/1541859)" ed all'interno a pena di esclusione:

a) dichiarazione attestante di voler partecipare alla gara e "di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trovano i beni in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando";

b) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege n. 151/75 ed inoltre, in caso di società o ente, i dati completi della società o ente e del suo legale rappresentante, copia dell'eventuale delibera autorizzativa;

c) copia documento identità del sottoscrittore l'offerta, certificato iscrizione al registro delle imprese non antecedente 30 giorni;

d) offerta, in cifre ed in lettere; l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e, ove si tratti di società o ente, dal suo legale rappresentante; l'offerta non dovrà essere inferiore al prezzo base su indicato e dovrà essere accompagnata da assegni circolari non trasferibili intestato a "TRIB.ASCOLI PICENO

– liquidazione del patrimonio N. 502/2019 OMISSIS (Per la parte OMISSIS sentire il liquidatore Dott.ssa Katia D’Ercole al recapito telefonico 338/1541859)” nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

e) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto del bene, di trovarlo di proprio gradimento, con l’onere per l’offerente di prenderne visione preventivamente, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del professionista esperto da qualsivoglia responsabilità a riguardo;

f) il lotto per il quale si propone la partecipazione;

g) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;

h) l’autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Le buste verranno aperte sempre nella sopra indicata data già sin da ora stabilita **alle ore 12,15**, presso il suddetto studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli e qualora venissero presentate più offerte, si procederà subito ad una gara sull’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c., tra gli offerenti anche alla presenza dell’esperto professionista.

Le offerte in aumento verranno considerate efficaci se formulate nel termine di un minuto dall’apertura della gara e/o dall’offerta immediatamente precedente.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all’unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.

Dell’aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione.

### **ATTO DI TRASFERIMENTO**

L’atto di trasferimento sarà stipulato dal Notaio dott.ssa Donatella Calvelli con studio in Ascoli Piceno, Viale indipendenza n. 42, entro tre mesi dalla aggiudicazione.

Il professionista darà comunicazione all’aggiudicatario nel domicilio dichiarato della data e dell’ora della stipula, con un preavviso di almeno dieci giorni lavorativi.

Al momento del rogito, l’aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a “TRIB.ASCOLI PICENO – liquidazione del patrimonio N. 502/2019 OMISSIS (Per la parte OMISSIS sentire il liquidatore Dott.ssa Katia D’Ercole al recapito telefonico 338/1541859)” il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma prestata a titolo di cauzione pari al 10%.

L’immissione in possesso avverrà contestualmente all’atto di trasferimento della proprietà dei beni.

In caso di mancato versamento del saldo, l’aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall’assegnazione con conseguente incameramento della cauzione e del fondo spese a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

## **SPESE E CANCELLAZIONI**

Il professionista provvederà a richiedere al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 108 legge fallimentare.

Tutte le spese relative alla vendita, a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

Saranno sempre a carico dell'acquirente tutte le eventuali spese per l'adeguamento dei beni al rispetto delle norme vigenti. Eventuali opere abusive saranno sanabili a cura e spese dell'acquirente.

## **PUBBLICITA' ED ACCESSO**

L'immobile è visitabile previo appuntamento con l'esperto professionista Dott.ssa Katia D'Ercole con studio in Spinetoli (AP) via I Maggio n. 4, tel. 3381541859 oppure 0736 497718.

**Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" (PVP), mediante affissione all'albo di questo Tribunale, su quotidiano Resto del Carlino, su siti specializzati, sul sito [www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com) e trasmessa a tutti i creditori della procedura registrati sul portale FALLCO.**

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nella successiva integrazione e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento. Il titolare del trattamento è l'esperto professionista Dott.ssa Katia D'Ercole.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del suddetto esperto professionista e del Notaio Dr.ssa Donatella Calvelli sito in V.le Indipendenza n. 42, Ascoli Piceno, tel. 0736 42422 [dcalvelli.2@notariato.it](mailto:dcalvelli.2@notariato.it).

Ascoli Piceno, 20 gennaio 2025

Dott.ssa Katia D'Ercole



CONFIDENTIAL

The information provided in this document is confidential and intended only for the use of the individual or entity named in the document. It is not to be distributed, copied, or otherwise used for any purpose other than that intended by the sender.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

CONFIDENTIAL

The information provided in this document is confidential and intended only for the use of the individual or entity named in the document. It is not to be distributed, copied, or otherwise used for any purpose other than that intended by the sender.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are not the named addressee, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

If you are the named addressee and you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute, or copy this information. If you have received this document in error, please notify the sender immediately by e-mail at [redacted] and delete this document from your system.

[Handwritten signature]