

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Liquidazione del patrimonio R.G. n. 14/2021
ex art. 14 ter e ss. legge n. 3/2012
Giudice Delegato: dottoressa Francesca Calagna

Professionisti nominati ai sensi dell'art. 14-quinquies legge 3/2012
Dottor Mario Di Buò
Rag. Anna Rita Forti

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **9 LUGLIO 2026**, 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, dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N. 1

A) Intera piena proprietà su abitazione in villino con annessi accessori ed area circostante di pertinenza sistemata e recintata sita in **Comune di Colli del Tronto (AP)** via IV Novembre n. 24 costituita da:

abitazione al piano terra e primo, taverna e servizi e autorimessa al piano seminterrato, cantine al piano interrato, balconi terrazze e corte di pertinenza.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 come due unità immobiliari come segue:

- particella 1017 subalterno 4, viale IV Novembre n. 22, piani S1- T - 1, categoria A/7, classe 2, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 362, totale escluse aree scoperte mq. 340, R.C. euro 593,93;
- particella 1017 subalterno 5, viale IV Novembre n. 24, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 65, superficie catastale mq. 74, R.C. euro 100,71;

B) intera piena proprietà su terreno ricadente in parte in zona agricola ed in parte in zona viabilità della superficie catastale di mq. 3.620, distinto nel Catasto Terreni al foglio 1 particella 1304 di mq. 3600 ed al foglio 3 particella 886 di mq. 20.

Bene comune non censibile alle suddette porzioni immobiliari è la particella 1017 subalterno 8.

C) Diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà su terreno comune ai due Lotti in parte ricadente in zona agricola ed in parte in zona viabilità della superficie catastale totale di mq. 236, distinto nel Catasto Terreni come segue:

al foglio 1

- particella 1306 di mq. 200
- particella 1308 di mq. 11

ed al foglio 3

- particella 888 di mq. 4
- particella 889 di mq. 21.

LOTTO N. 2

D) Intera piena proprietà su abitazione in villino con annessi accessori ed area circostante di pertinenza sistemata e recintata sita in **Comune di Colli del Tronto (AP)** via IV Novembre

n. 24 costituita da:

abitazione al piano terra e primo, taverna e servizi e autorimessa al piano seminterrato, cantine al piano interrato, magazzino – tettoia al piano terra, balconi terrazze e corte di pertinenza.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 come tre unità immobiliari come segue:

- particella 1017 subalterno 2, viale IV Novembre n. 24, piano S1- T - 1, categoria A/7, classe 2, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 362, totale escluse aree scoperte mq. 340, R.C. euro 593,93;
- particella 1017 subalterno 3, viale IV Novembre n. 24, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 65, superficie catastale mq. 74, R.C. euro 100,71;
- particella 1017 subalterno 7, viale IV Novembre n. 24, piano T, categoria C/2, classe 1, mq. 46, superficie catastale mq. 40, R.C. euro 59,39

Bene comune non censibile alle suddette porzioni immobiliari è la particella 1017 subalterno 10.

E) intera piena proprietà su terreno ricadente in parte in zona agricola ed in parte in zona viabilità della superficie catastale di mq. 3.585, distinto nel Catasto Terreni al foglio 1

- particella 1305 di mq. 2480
 - particella 1307 di mq. 444
- ed al foglio 3
- particella 885 di mq. 230
 - particella 676 di mq. 225
 - particella 887 di mq. 176
 - particella 684 di mq. 30.

F) Diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà su terreno comune ai due Lotti in parte ricadente in zona agricola ed in parte in zona viabilità della superficie catastale totale di mq. 236, distinto nel Catasto Terreni come segue:

al foglio 1

- particella 1306 di mq. 200
 - particella 1308 di mq. 11
- ed al foglio 3
- particella 888 di mq. 4
 - particella 889 di mq. 21.

Gli immobili urbani sono privi di attestato di prestazione energetica.

URBANISTICA

L'opera di costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 66/92 rilasciata dal Comune di Colli del Tronto in data 24 novembre 1992, successiva variante n. 3/96 in data 11 marzo 1996, permesso di costruire in sanatoria n. 29/2006 in data 16 maggio 2006 e che per successivi interventi edilizi sono state presentate allo stesso Comune DIAE prot. N. 4006/2008 in data 13 maggio 2008 e DIAE prot. N. 4321/2009 in data 29 maggio 2009.

In data 2 ottobre 2002 è stata presentata richiesta di agibilità N. 6207 allo stesso Comune.

Con l'ausilio degli elaborati progettuali reperiti e sulla base dei rilievi e verifiche in loco espletate il CTU ha effettuato un esame comparativo atto all'analisi di eventuali difformità. Si è accertato che lo stato attuale risulta difforme dallo stato assentito, per le seguenti situazioni:

1. apertura di una porta di collegamento sul muro divisorio tra i locali cantina posti al piano seminterrato, delle due u.i. identificate con i subb. 2 e 4;
2. realizzazione di locali cantina al piano interrato, con accesso da scala di collegamento posta all'interno delle autorimesse, identificate con i subb. 3 e 5;
3. diversa distribuzione interna, in corrispondenza della zona antibagno posta al piano primo, nella porzione di u.i. identificata con il sub. 4.

Pertanto sarà necessario il deposito di una pratica edilizio-urbanistica a sanatoria con conseguente variazione catastale, tendente a rilasciare un titolo autorizzativo di conformità, allineando in tal modo lo stato di fatto a quello legittimo.

Dal rilievo geometrico e topografico esterno effettuato sono emerse delle non rispondenze tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi dell'area, quest'ultima completamente materializzata con apposita recinzione. Nella formazione dei due lotti, si è tenuto conto delle condizioni generali degli immobili, delle loro consistenze e del fatto che gli spazi pertinenziali attualmente sono percorribili senza alcuna limitazione, cercando di formare due corpi omogenei indipendenti. All'atto esecutivo di divisione dei due lotti, previa presentazione di pratica urbanistica, occorrerà realizzare opere murarie e di recinzione, tenendo conto dei servizi comuni attualmente esistenti (quali rete fognaria, rete elettrica e idraulica generali, pozzo artesiano, impianto di irrigazione, percorsi e camminamenti esterni, ecc.), cercando di non costituire, ove possibile, parti condominiali, ad eccezione del cancello pedonale di ingresso e del passaggio comune da realizzare per accedere ai rispettivi fondi agricoli abbinati ai singoli fabbricati.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima del CTU Carlo Piccinini e successiva integrazione rispettivamente in data 8 luglio 2022 ed in data 24 marzo 2025, alle quali si fa espresso riferimento e che la parte aggiudicataria dichiarerà di ben conoscere per averle visionate anche con tecnico di propria fiducia.

Prezzo base d'asta LOTTO N. 1: Euro 400.800,00

Prezzo base d'asta LOTTO N. 2: Euro 409.600,00

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 D.M. 36/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.

Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, 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..

Il regime fiscale della vendita (assoggettamento del bene ad IVA o ad IMPOSTA DI REGISTRO) sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni degli esperti professionisti 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 degli esperti professionisti.

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.AP - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 14/2021" 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, se società 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 intestati "TRIB.AP - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 14/2021" 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 degli esperti professionisti 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 degli esperti professionisti.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori alle cifre sopra indicate o al 5% dell'offerta più alta e 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.

I professionisti daranno 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.AP - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 14/2021" 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

I professionisti provvederanno 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 gli esperti professionisti:

Mario Di Buò, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Ascoli Piceno, con studio a San Benedetto del Tronto, Piazza Fazzini n. 8, tel 0735/7852417, mail mdb@studiodibuo.eu

Anna Rita Forti, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Ascoli Piceno, con studio ad Ascoli Piceno, via dell'Aspo n. 44, tel 0736/43299, mail info@studioforti.org

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi tempi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenza.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento. I titolari del trattamento sono i liquidatori della procedura e precisamente il dott. Mario Di Buò e il rag. Anna Rita Forti.

La presente ordinanza sarà pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" (PVP), su siti specializzati, sul sito 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 sopra richiamata perizia e nella successiva integrazione e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso gli studi dei suddetti esperti professionisti e del Notaio Dr.ssa Donatella Calvelli sito in V.le Indipendenza n. 42, Ascoli Piceno, tel. 0736 segreteria@studionotaicalvelli.it.

Ascoli Piceno, 02 aprile 2026

