

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Liquidazione patrimonio del debitore – Legge n. 3/2012

Proc. n° 12 – Anno 2021

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

**Liquidatore:** Avv. Francesca Maria Cantalamessa

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

LOTTO UNICO – Terzo tentativo di vendita

Il Liquidatore, **Avv. Francesca Maria Cantalamessa**

- esaminati gli atti della Liquidazione del Patrimonio del debitore legge n. 3/2012 indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato in data 5 marzo 2025;
- letta l'ordinanza di vendita pronunciata in data 13 giugno 2025 dal sig. Giudice Delegato dott.ssa Francesca Sirianni con nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario/commissionario legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione delle vendite nel Portale delle Vendite Pubbliche, autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura n. 12-2021;
- viste le aste andate deserte in data 2 marzo 2026 e in data 30 settembre 2025, come da verbali in atti;
- vista l'istanza n. 41 depositata in data 24/04/2026 con la quale il Liquidatore ha chiesto al Giudice Delegato l'autorizzazione alla riduzione del prezzo base di vendita del 25% ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591, 2° comma, c.p.c.;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato **dott.ssa Francesca Calagna** in data **06/05/2026**, con la quale è stata autorizzata la riduzione di un quarto (25%) del prezzo base originario di € 112.157,12, determinando il nuovo prezzo base di vendita in € **84.117,84**;

**rende noto** che il giorno martedì 21 (**ventuno**) **luglio 2026 alle ore 10:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che per il giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, ovvero il giorno **mercoledì 22 (ventidue) del mese di luglio dell'anno 2026 alle ore 10:00** e seguenti, presso lo studio del liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa sito in via Arrigo Boito n. 7/a – 63100 Ascoli Piceno (AP), piano 4, mansarda, **si procederà all'esame delle offerte** ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con offerta cartacea, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della seguente unità immobiliare:

#### LOTTO 1 – LOTTO UNICO

**Proprietà pari a 1000/1000** – Appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano alla via Fonte Vecchia n. 18 al Fg. 7 P.lla 501 sub. 5 cat. A/2 classe 5 consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, piano 1'-3'.

Giusta perizia di stima in atti, del CTU arch. Valentina Schiavi autorizzata dal GD dott. Riccardo Ionta in data 22-10-2024, il bene venduto consiste in:

##### 3.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE – Lotto n. 1 (unico)

Appartamento inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, sito in Via Fonte Vecchia 18, del Comune di Castorano (AP), identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune (cod catastale (C331) al Fg. 7 P.lla 501 sub. 5 cat. A/2 classe 5 consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, piano 1'-3'. (documentazione catastale allegata alla perizia del CTU).

##### 3.2. INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare è parte di un edificio residenziale situato in zona collinare, ad est rispetto al centro storico del paese; si tratta di una zona non servita da negozi di prossimità fatta eccezione per alcune piccole botteghe del borgo; per raggiungere negozi e servizi bisogna scendere a valle, lo stesso dicasi per il trasporto pubblico locale; l'edificio sorge su una strada molto pendente e l'accesso non è agevole. La zona è normata all'art. 59 delle NTA (norme tecniche di attuazione) del PRG e denominata: zona B2 di **COMPLETAMENTO** a medio

indice di utilizzazione fondiario. Uf (indice di utilizzazione fondiaria) mq./ mq. 0.70 – 20%%  
= mq./mq. 0.56 Io (indice di occupazione del suolo) per lotti maggiori di mq. 1000 = 0.40  
per lotti minori di mq. 1000 = 0.45 P (numero max dei piani fuori terra) 3 H (altezza massima)  
mt. 9.50 Dc (distacco minimo da lotti ineditati) mt. 5.00

### 3.3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile è parte di un fabbricato condominiale di sole 3 unità abitative disposte su 3 piani fuori terra e sottotetto non abitabile con corte esclusiva perimetrale; si tratta di una costruzione risalente al 1977, realizzata in struttura in cemento armato, intelaiata, travi su pilastri, tamponata con laterizi e finita ad intonaco, copertura a falda con tegole di terracotta, nella parte centrale la copertura è piana finita con guaina. L'unità immobiliare oggetto di stima sviluppa una superficie lorda di 171,40 mq., all'appartamento si accede dalla scala condominiale (che risulta lasciata a cemento e non rivestita, manca anche una ringhiera e risulta molto pericolosa sotto l'aspetto della sicurezza) la scala è posizionata sul lato nord, verso la collina, disposta centralmente rispetto al lato lungo del fabbricato; l'ingresso dell'appartamento si apre su un soggiorno di dimensioni pari 7,70x4,10 ml, con affaccio su un balcone che guarda verso sud, sul lato est si trovano un bagno e la cucina; sul lato ovest si accede al disimpegno della zona notte che si compone di grandi camere da letto ed un bagno oltre che 2 balconi. (il tutto meglio comprensibile dalla documentazione grafica a corredo). Le finiture sono molto datate, pavimento in ceramica 30x30 posato in diagonale, di colore grigio chiaro venato, nei bagni i pavimenti sono diversi rispetto al resto delle superfici; le porte sono del tipo tamburato con finitura laccata laccato; gli infissi esterni sono delle persiane di alluminio di colore grigio argento, le finestre sono in alluminio con vetro singolo, non rispettano i requisiti minimi imposti dalla normativa vigente in materia; l'impianto di riscaldamento è a radiatori con generatore del tipo a caldaia, molto vetusto, utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria, nella zona giorno, in cucina è presente un caminetto a legna; i balconi sono di numero di 3 per una superficie complessiva di 35,40 mq, uno a servizio della zona giorno, su cui aprono la porta finestra della cucina e due porte finestre del soggiorno, di forma ad elle e di larghezza pari a circa 150 cm; quelli della zona notte hanno forma rettangolare con larghezza di circa 130 cm, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di forma rettangolare posate a spaccamattoni e di colore grigio chiaro, i parapetti

sono realizzati con paretine in cemento armato e l'altezza è pari a 85 cm quindi al di sotto della norma di legge. Fenomeni di umidità non risanata che ha dato luogo alla formazione di muffa dovute presumibilmente ad una perdita dell'impianto del bagno al piano superiore, sono riscontrabili nel bagno della zona giorno.

Completa la proprietà una porzione del piano sottotetto ad uso fondaco, sul lato ovest, che si compone di un unico locale di superficie pari a circa 70,00 mq allo stato grezzo (lasciato senza intonaco e senza massetto, dotato di infissi, privo di impianti).

Sono inoltre compresi i diritti di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, in particolare la corte circostante e il vano scale dal piano terra al piano terzo.

### 3.4. PROPRIETÀ

Il bene immobile è intestato al debitore; sul bene risulta un Decreto di apertura della liquidazione del patrimonio, procedura iscritta al n. R.G. 12/2021. Si precisa che il fondo patrimoniale (TRASCRIZIONE del 14/11/1996 – Registro Particolare 4636 – Registro Generale 6647 – Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO – Repertorio 49859 del 11/11/1996) è stato cancellato con Annotazione n. 243 del 02/03/2023 (CESSAZIONE DI FONDO PATRIMONIALE EX ARTICOLO 171 CC).

### 3.5. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia "ora per allora" n. 231 prot. 1429 del 26/01/1977; Pratica di Condono n. 260 prot. 3268 del 30/09/1986. Dal rilievo effettuato in data 30/05/2024 è emersa una duplice difformità sia edilizia che catastale.

Difformità edilizia: rispetto alla documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano, sono riscontrabili delle difformità, in particolare relative alla diversa distribuzione interna, a modifiche ai prospetti, all'altezza interna netta; nello specifico le difformità dello stato rilevato rispetto al precedente si possono indicare come segue: - eliminazione della partizione tra cucina e tinello; - eliminazione del locale anti-bagno nel bagno zona giorno; - modifica della parete divisoria tra l'ingresso e il soggiorno; - apertura della finestra sul lato ovest (camera nord-ovest); - finestra locale cucina di larghezza

inferiore; - chiusura del terrazzino del bagno zona giorno mediante apposizione di un infisso; - minore lunghezza del balcone lato nord; - altezza interna netta dell'appartamento pari a 2,85 ml (anziché 2,80 ml); - al piano sottotetto è stata realizzata una parete di divisione tra le due diverse proprietà; - al piano sottotetto l'altezza interna al grezzo del massetto e dell'intonaco è di 2,35 ml. Per quanto difforme rispetto al precedente edilizio, l'immobile può essere regolarizzato con una pratica edilizia di sanatoria, nello specifico con una CILA a sanatoria, le altezze interne, seppur maggiori di quelle indicate nel precedente edilizio agli atti, rientrano nelle tolleranze costruttive. Difformità catastale: la planimetria catastale, anche se abbastanza aderente allo stato attuale dell'immobile, presenta alcune difformità che devono essere sottoposte ad aggiornamento.

Per quanto difforme rispetto al precedente edilizio, l'immobile può essere regolarizzato con una pratica edilizia di sanatoria, nello specifico con una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 oltre € 40,00 di diritti di segreteria istruttoria pratica da parte dello Sportello Unico per L'Edilizia; - pratica catastale: variazione del costo di € 100,00 di diritti catastali (2 u.i. - occorre staccare il locale al piano sottotetto dall'appartamento creando un subalterno autonomo); - spese tecniche legate alle pratiche appena descritte (esclusi i diritti comunali e catastali) si possono quantificare come segue: - redazione pratica edilizia CILA A SANATORIA 1.000,00€ + IVA e cassa professionale; - VARIAZIONE CATASTALE 300,00€ + IVA e cassa professionale; spese tecniche - sommano 1.300,00€ (oltre iva e cassa).

Le spese tecniche per la regolarizzazione sono stimate in complessivi € 2.440,00 (oltre IVA e cassa previdenziale). I tempi stimati per la regolarizzazione sono di 90 giorni lavorativi.

Per quanto si tratti di un appartamento ben distribuito e di superfici importanti, si ritiene non abbia molto valore commerciale, in primo luogo per la sua ubicazione e cioè in una zona collinare priva di appetibilità in quanto lontana dai servizi e non particolarmente richiesta, con un mercato molto limitato; l'accesso al fabbricato è scomodo, su una strada a forte pendenza, anche pericoloso; in secondo luogo, ciò che fa scendere di molto la quotazione del bene immobile è la sua vetustà, il fabbricato dimostra tutti i suoi 45 anni di età, negli anni, nessun intervento di manutenzione è stato effettuato ed esso denuncia l'epoca della costruzione sia per la tipologia costruttiva, sia per le sue finiture come gli infissi e per il

paramento lasciato ad intonaco grezzo, già dall'ingresso, notando la scala in cemento grezzo priva di ringhiera si comprende lo stato di abbandono del fabbricato; nell'appartamento le finiture sono quelle dell'epoca, ormai prive di qualsiasi valore estetico; gli impianti sono privi di valore in quanto non performanti da un punto di vista del contenimento dei consumi energetici così come pure gli infissi; infine, ad influire negativamente sul valore commerciale è la mancanza di un locale ad uso fondaco o garage ai piani bassi.

### 3.6. VALUTAZIONE DEL BENE E PREZZO BASE

Il valore commerciale del presente immobile è stato determinato per stima diretta comparando i prezzi di transazioni relative a beni analoghi (perizia CTU arch. Valentina Schiavi):

Superficie commerciabile al lordo della muratura:

– Appartamento:	171,40	mq	×	€	550,00/mq	=	€	94.270,00
– Balconi:	35,40	mq	×	€	200,00/mq	=	€	7.080,00
– Soffitta:	70,00	mq	×	€	200,00/mq	=	€	14.000,00
<b>SOMMANO:</b>				<b>€</b>				<b>115.350,00</b>

Detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 2.440,00 + IVA e cassa):  
prezzo base originario € **112.157,12**.

A seguito di due aste andate deserte (verbale asta deserta del 2 marzo 2026 e verbale asta deserta del 30 settembre 2025), con istanza n. 41 dep. 24/04/2026, il Liquidatore ha richiesto la riduzione del prezzo base del 25% ai sensi dell'art. 591, 2° comma, c.p.c. Il Giudice Delegato **dott.ssa Francesca Calagna** ha autorizzato in data **06/05/2026** la riduzione di un quarto (25%) pari a € 28.039,28.

**Nuovo prezzo base d'asta: € 84.117,84**  
**(ottantaquattromilacentodiciassette/ottantaquattrocentesimi).**

**Rilanci – Offerta minima in aumento: € 2.523,54** (pari al 3% del nuovo prezzo base d'asta, con arrotondamento in eccesso).

### 3.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile oggetto di liquidazione è dotato di APE redatta in data 18 maggio 2023 dal geometra Andrea Pulcini, iscritto all'Ordine dei Geometri di Ascoli Piceno, il quale colloca l'immobile in **classe energetica E**, con validità fino al 18 maggio 2033 (vedi allegato APE).

### **3.8. POSSESSO E STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento sito al primo piano oggetto di liquidazione risulta occupato senza titolo dal debitore, il quale dovrà lasciare l'immobile libero da persone e cose entro il giorno 30 giugno 2026 come da provvedimento del 18 maggio 2026 del Giudice Delegato.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

**1)** Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore **10:00 (ore dieci) del giorno martedì 21 (ventuno) del mese di luglio 2026**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto potranno essere presentate in modalità cartacea.

**Offerta cartacea:** Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, presso il suo studio legale sito in via Arrigo Boito n. 7/a – 63100 Ascoli Piceno, piano 4 mansarda, in busta chiusa con indicazione del prezzo offerto, **entro le ore 10:00 del giorno martedì 21 (ventuno) luglio 2026**, precedente la vendita. Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e la data della vendita "20-7-26" senza indicazione dell'orario. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro sedici (€ 16,00).

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata. Le offerte dovranno essere presentate per il lotto unico per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

● **Per le persone fisiche:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, partita IVA, lo stato civile se coniugato/a e indicazione del regime patrimoniale, fotocopia documento di identità in corso di validità;

● In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

● Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una **persona giuridica**, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché fotocopia del documento di identità del legale rappresentante pro tempore;

● Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

● In caso di partecipazione di stranieri: oltre alla documentazione sopra descritta dovranno essere depositati i documenti previsti dalla normativa vigente in materia di soggiorno;

● In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata conferita ad avvocato abilitato, ai sensi dell'art. 1392 del codice civile.

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a settanta giorni dall'aggiudicazione) ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto.

5) La cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare intestato alla procedura *Trib. di AP n. RG 12/2021* – per compilazione intestazione completa dell'assegno contattare il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa tel. 0736.257475 e cell. 3489137672. Il conto corrente è acceso presso BCC Banca del Piceno, filiale di Ascoli Piceno, viale Vellei – 63100 Ascoli Piceno, IBAN: IT95V0847413502000000106686; causale: asta lotto unico Trib. AP proc. n. 12-2021. L'assegno circolare intestato alla procedura dell'importo non inferiore al 10% dell'offerta andrà allegato all'offerta.

Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita sopra indicato. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa invita tutti i partecipanti a recarsi presso il **proprio studio in via Arrigo Boito n. 7/a – 63100 Ascoli Piceno (AP)** per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Il Liquidatore **fissa la vendita** nel proprio studio sito in via Arrigo Boito n. 7/A – 63100 Ascoli Piceno (AP), piano 4 mansarda, per il giorno **mercoledì 22 (ventidue) del mese di luglio dell'anno 2026 alle ore 10:00** e seguenti. Procederà, previa apertura dei plichi cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità offerta competitiva in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Liquidatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base; se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto,

si procederà ad aggiudicazione a meno che si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità offerta competitiva secondo la definizione di cui all'art. 2, c. 1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori a € **2.523,54** (pari al 3% del nuovo prezzo base d'asta, arrotondato per eccesso). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 3 minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro il giorno stesso dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante restituzione degli assegni, senza costi di commissioni bancarie.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c., si procederà come segue:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

**L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;

– se al momento dell'esame delle offerte rechi una data successiva al termine di presentazione delle offerte.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto del Giudice Delegato e sarà eseguita a cura dell'acquirente.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.

f) L'aggiudicatario entro 70 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura Trib. di AP n. RG 12/2021 (IBAN: IT95V0847413502000000106686); il fondo per le spese presumibili di trasferimento andrà versato direttamente al notaio dott.ssa Donatella Calvelli nella misura di legge al rogito notarile che seguirà all'aggiudicazione della vendita.

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei

contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. Si precisa che l'immobile oggetto di vendita ad oggi non risulta costituito in condominio, non essendo obbligatorio per legge in presenza di fabbricato costituito in sole 3 (tre) unità immobiliari.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 14 ter legge n. 3/2012 in combinato disposto con l'art. 14 nonies legge n. 3/2012, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), per un periodo di 30 giorni. Oltre alla dovuta pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP istituito presso il Ministero di Giustizia, la pubblicità dell'avviso di vendita verrà effettuata sui siti gratuiti convenzionati con il Tribunale di Ascoli Piceno: sul sito del Tribunale di Ascoli Piceno, su [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it) della società Eco Commerciale s.a.s., su [www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com), su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e attraverso la piattaforma Zucchetti Fallco.

Le offerte irrevocabili di acquisto pervenute prima della pubblicazione del presente avviso dovranno riportare nel loro contenuto, oltre quanto sopra indicato, anche la dichiarazione dell'offerente di conoscere le difformità edilizie e catastali.

I beni posti in vendita sono visionabili previo appuntamento con il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa con studio in via Arrigo Boito n. 7/a – 63100 Ascoli Piceno, tel. 3489137672, mail: [francescamariacantalamessa@gmail.com](mailto:francescamariacantalamessa@gmail.com).

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia del CTU allegata, comprese integrazioni, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita e delle difformità edilizie e catastali.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti PVP.

**Ascoli Piceno, lì 27 maggio 2026**

**Il Liquidatore**

Avv. Francesca Maria Cantalamessa