

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ANALOGICA

Lotto unico
Procedura civile n. 2434/2004 R.G.E.

Il sottoscritto **Notaio Francesca Filauri**, con studio in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it), delegato dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17.07.2015 e successivi provvedimenti resi nelle date del 15.10.2020, del 29.11.2023 e del 07.04.2025.

AVVISA

che il giorno **9 SETTEMBRE 2026** ore **11:30 ss** si procederà alla
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ANALOGICA

Che avrà inizio con l'esame delle offerte presentate con modalità tradizionali pervenute presso lo studio del professionista delegato Notaio Francesca Filauri, sito in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it), del seguente immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, località Vallecupa - e precisamente:

Lotto UNICO

a) Diritti di piena proprietà su un fabbricato di vecchissima costruzione in stato di abbandono censito come unità collabente, 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 faticenza e di inesistenza degli elementi strutturali ed impiantistici e di tutte le finiture, 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 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 al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:
 - foglio 71, p.lla 1008, Ente Urbano di mq. 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 il data 15/01/2021 il CTU ha dichiarato che il periodo di realizzazione sicuramente molto antecedente al 1967.

b) Diritti di piena proprietà su terreno agricolo in parte incluso nel PRG del Comune di Ascoli Piceno interamente incolto e coperto di vegetazione spontanea della consistenza complessiva di ha 05.44.90 RD euro 149,36, R.A. €. 159,95.

Il predetto bene immobile risulta censito al 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. €. 0,80, R.A. 0,32;
- foglio 71, p.lla 31, qualità incolto prod., cl. U, ha 0.40.90, R.D. €. 0,42, R.A. 0,21;
- foglio 71, p.lla 32, qualità incolto prod., cl. U, ha 0.13.10, R.D. €. 0,14, R.A. 0,07;
- foglio 71, p.lla 33, qualità incolto prod., cl. U, ha 0.17.30, R.D. €. 0,18, R.A. 0,09;
- foglio 71, p.lla 35, qualità incolto prod., cl. U, ha 0.22.20, R.D. €. 0,23, R.A. 0,11;
- foglio 71, p.lla 36, qualità vigneto, cl. 2, ha 0.36.60, R.D. €. 24,57, R.A. 20,79;

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

- foglio 71, p.lla 70, qualità seminativo, cl. 4, ha 0.43.60, R.D. €. 15,76, R.A. 21,39;
- foglio 71, p.lla 187, qualità seminativo, cl. 3, ha 0.44.20, R.D. €. 18,26, R.A. 22,83;
- foglio 71, p.lla 188, qualità seminativo arbor., cl. 3, ha 0.75.10, R.D. €. 29,09, R.A. 36,85;
- foglio 71, p.lla 215, qualità vigneto, cl. 3, ha 0.06.70, R.D. €. 3,11, R.A. 3,11;
- foglio 71, p.lla 216, qualità incolto prod., cl. U, ha 0.07.10, R.D. €. 0,07, R.A. 0,04;
- foglio 71, p.lla 246, qualità pasc. cespug., cl. U, ha 0.03.40, R.D. €. 0,14, R.A. 0,07;
- foglio 71, p.lla 279, qualità seminativo arbor., cl. 2, ha 0.62.90, R.D. €. 34,11, R.A. 34,11;
- foglio 71, p.lla 280, qualità seminativo arbor., cl. 2, ha 0.33.50, R.D. €. 18,17, R.A. 18,17;
- foglio 71, p.lla 281, qualità bosco ceduo, cl. 3, ha 0.38.70, R.D. €. 2,00, R.A. 0,80;
- foglio 71, p.lla 891 (ex p.lla 30), qualità bosco ceduo, cl. 2, ha 0.20.50, R.D. €. 1,59, R.A. 0,64;
- foglio 71, p.lla 892 (ex p.lla 30), qualità bosco ceduo, cl. 2, ha 0.00.90, R.D. €. 0,07, R.A. 0,03;
- foglio 71, p.lla 893 (ex p.lla 34), qualità incolt. Prod., cl. U, ha 0.61.10, R.D. €. 0,63, R.A. 0,32;
- foglio 71, p.lla 894 (ex p.lla 34), qualità incolt. Prod., cl. U, ha 0.01.90, R.D. €. 0,02, R.A. 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 rilavare che, per una superficie di mq. 32750, 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 Certificato 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) e 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 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 di immobili.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geometra Crescenzi Angelo in data 24.01.2008 (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 alla quale ci si riporta integralmente.

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 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

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il tutto come meglio descritto nella CTU a firma Geometra Crescenzi Angelo del 24.01.2008 e successivi chiarimenti del 03/02/2009 e dichiarazione depositata in data 15/01/2021 (con studio in Viale Della Repubblica (AP), Ascoli Piceno, 3381112291 – email: geometracrescenzi@gmail.com, pec: angelo.crescenzi@geopec.it) da ritenersi integralmente richiamata ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione. Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di vendita saranno cancellate a cure e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, si terranno presso lo studio del Notaio Francesca Filauri sito in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: [0736 263300](tel:0736263300) email: ffilauri@notariato.it)

Lotto UNICO

Prezzo base: € 53.248,00=;

Offerta minima € 39.936,00=.

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta e dovranno essere effettuati entro tre minuti dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti. Si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del bene pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione; 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) e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuale pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata in perizia dall'estimatore.

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.

c) L'Immobile viene venduto libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti; l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al professionista incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione e l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere detto importo entro e non oltre il termine fissato dal professionista e che comunque dovrà coincidere con il termine fissato per il saldo del prezzo; le informazioni sul regime fiscale cui è soggetta la vendita saranno fornite dal professionista delegato;

d) Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.L.gs n. 192/2005 smi, l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

esecutiva dal produrre sia la certificazione energetica 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 tale incombenze.

e) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

f) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, dalla procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita, entro e non oltre le ore 10:00 del giorno feriale precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Notaio Francesca Filauri con studio in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it)

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione 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 qualificazione energetica che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;

b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva se trattasi di società) il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto a quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

c) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; in ogni caso è necessario allegare copia fotostatica di un documento di identità; nel caso in cui la domanda sia presentata da un rappresentante volontario deve essere allegata alla domanda, l'originale della procura speciale ovvero copia conforme della procura generale

e) Per le persone giuridiche andranno indicate la ragione sociale, la sede legale, capitale sociale il codice fiscale / partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante;

f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri; in

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta secondo quanto precisato al precedente punto.

- g) **l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta)** che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato non trasferibile, intestato a **“Tribunale di Ascoli Piceno, Notaio Francesca Filauri proc. n. 2434/2004 RAC”** e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta; l'espressa dichiarazione ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, 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.
- h) **il fondo spese pari al 20% del prezzo base d'asta dovrà essere versato mediante assegno circolare, o postale vidimato non trasferibile**, intestato a **“Tribunale di Ascoli Piceno, Notaio Francesca Filauri proc. n. 2434/2004 RAC”** e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, nonché se è priva della dichiarazione di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati, e che ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs n. 192/2005 s.m.i., l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione energetica 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 tale 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 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 d'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 – Notaio Francesca Filauri n. 2434/2004 RAC” di cui uno pari al 10% del prezzo base, quale cauzione, e il secondo per un importo pari al 20% del prezzo base a titolo di fondo spese.**

Dell'offerta inefficace è dichiarata l'esclusione della procedura.

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria civile. **Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Notaio Francesca Filauri n. 2434/2004 RAC”, o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (Novanta) dall'aggiudicazione.** Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte cartacee e la pubblicità sono

NOTAIO FRANCESCA FILAURI

Via Giuseppe Mazzini, 251

63100 – Ascoli Piceno (AP)

regolate nell'ordinanza di delega del G.I. allegata che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia (e suoi allegati) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui seguenti siti internet: “www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net”.

Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino – Aste Giudiziarie” e sul periodico cartaceo “Newspaper Aste” del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale in abbinamento al servizio mailing - list. Se ne potrà ottenere copia dal delegato, Notaio Francesca Filauri, presso il suo studio sito in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it).

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile; alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; alla voltura catastale; ai bolli; alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (queste ultime spese saranno restituite all'aggiudicatario dalla procedura); al pagamento della parcella relativa al delegato Notaio Francesca Filauri, nella misura liquidata dal G.I. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nella offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione **il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione**. Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Notaio Francesca Filauri con studio in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it).

Ascoli Piceno, il 27.05.2026

Il Notaio Delegato

Francesca Filauri