



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER L. 3/2012

N. 10/2020

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Francesca Calagna

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: dott.ssa Maria Giovanna Allevi e dott. Matteo Acciarri

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL III^A ESPERIMENTO DI GARA PER I LOTTI DA 1 A 11

AVVISO DI VENDITA AL II^A ESPERIMENTO DI GARA PER I LOTTI 12 E 13

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I sottoscritti **dottorssa Maria Giovanna Allevi** con studio in Ascoli Piceno (Ap) – Via Francesco Ricci n. 59, e **dottor Matteo Acciarri** con studio in Grottammare (Ap) – Via Ischia Prima n. 276, nella propria qualità di liquidatori giudiziali della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con decreto emesso dal tribunale di Ascoli Piceno, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione ex art 14 ter L. 3/2012, a carico della debitrice, nominando giudice delegato la dott.ssa Francesca Calagna;
- che, la debitrice istante della procedura di liquidazione è piena proprietaria di beni immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno (Ap), in Via Mercantini, Via delle Zeppelle e Via Asiago e nel Comune di Montefortino (Ap), Località Serra, nonché proprietaria per la quota di ¼ di terreni siti nel Comune di Ascoli Piceno, sulla sponda del fiume Tronto. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura liquidatoria, ing. Alberto Canestrini, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ascoli Piceno ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:
 - Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
 - Tel.: 0731.605180;
 - mobile: 337.1663877 – dott.ssa Giulia Cardinali;
 - mail: info@ivgmarche.it;
- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 20 maggio 2026 alle ore 10:00

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche sita in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

- 1)** Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 19 maggio 2026** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"*. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore giudiziale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Proc. Liquidazione Patrimonio n. 10/2020 Tribunale Ascoli Piceno - N. Lotto ...

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

2) Per l'offerente *tradizionale* (modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso la sede dell'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, **entro le ore 12:00 di martedì 19 maggio 2026.**

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 0731.605180 - mob. 337.1663877 - g.cardinali@ivgmarche.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 12:00 del 19 maggio 2026.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1 (A)

Diritto di piena proprietà su **appartamento con superficie commerciale totale di 77 mq**, sito in Via L. Mercantini n. 51 ma con ingresso in Via Castelfidardo, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).



L'appartamento è ubicato al piano terra e composto da ingresso soggiorno con angolo cucina, un bagno, un ampio locale di disimpegno ed una camera. L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio di costruzione anteriore al 1967 che costituisce condominio.

Il portone di accesso dall'esterno, comune con l'appartamento adiacente (sub 18 - lotto 2), è in ferro e vetro; il portoncino d'ingresso è invece in vetro. L'appartamento è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo.

Urbanisticamente, l'immobile ricade in Zona Centro Storico di Ascoli Piceno.

Dati catastali:

Avviso di vendita (ex art. 107/1 comma 1.f)

Tribunale di Ascoli Piceno - Procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter l.3/2012 n. 10/2020



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Luigi Mercantini n. 51:

- al **foglio 169 mappale 1097 sub 17** – zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita euro 245,32, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

si riscontra la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed a quella allegata alla DIAE (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

La situazione urbanistica dell'immobile è di fatto regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, in quanto il fabbricato in cui è compreso l'immobile di interesse è di costruzione remota. L'unità è stata infatti oggetto di licenza edilizia, concessioni in sanatoria e di DIAE, cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità (**Vd. Allegato alla Perizia**).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 9 della Perizia**).

Il fabbricato ricade in Centro Storico in zona quindi anche di interesse archeologico (**Vd. Pag. 10 della Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegata alla perizia (**Vd. Allegato G alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Prezzo base di vendita euro 56.250,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.

LOTTO 2 (B)

Diritto di piena proprietà su **appartamento con superficie commerciale totale di 69 mq**, sito in Via L. Mercantini n. 51 ma con ingresso in via Castelfidardo, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).



L'appartamento è ubicato al piano terra e consiste di ingresso corridoio, soggiorno-cucina, due camere e due bagni. Gli affacci dei vani sono su via Castelfidardo e su cortile interno. L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio di costruzione anteriore al 1967 che costituisce condominio. Il portone di accesso dall'esterno, comune con l'appartamento adiacente (sub 17 - lotto 1), è in ferro e vetro; il portoncino d'ingresso è invece in vetro. L'appartamento è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Urbanisticamente, l'immobile ricade in Zona Centro Storico di Ascoli Piceno.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Luigi Mercantini n. 51:

- al **foglio 169 mappale 1097 sub 18** - zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 69 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita euro 392,51, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

si riscontra la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed a quella allegata alla DIAE (**Vd. Pag. 6 della Perizia**).

La situazione urbanistica dell'immobile è di fatto regolare, in quanto il fabbricato in cui è compreso l'immobile di interesse è di costruzione remota. L'unità è stata infatti oggetto di licenza edilizia, concessioni in sanatoria e di DIAE, cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità (**Vd. Allegato alla Perizia**).



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

Il fabbricato ricade in Centro Storico in zona quindi anche di interesse archeologico (**Vd. Pag. 10 della Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia (**Vd. Allegato G alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 60.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.

LOTTO 5 (E)

Diritto di piena proprietà su **appartamento con superficie commerciale totale di 122 mq**, sito al piano primo della scala principale del fabbricato in Via L. Mercantini n. 51, Comune di Ascoli Piceno (Ap).

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. Sono compresi nell'unità anche due accessori di cui uno al piano terra destinato a fondaco, ed uno





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

sito al pianerottolo della scala all'interpiano primo-secondo destinato a ripostiglio.

L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio di costruzione anteriore al 1967 che costituisce condominio.

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo.

Urbanisticamente, l'immobile ricade in Zona Centro Storico di Ascoli Piceno.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Luigi Mercantini n. 51:

- al **foglio 169 mappale 1097 sub 4** – zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita euro 755,32, piano T-1.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

si riscontra la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale, a quella delle concessioni in sanatoria ed a quella allegata alla DIAE (**Vd. Pag. 6 della Perizia**).

La situazione urbanistica dell'immobile è di fatto regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, in quanto il fabbricato in cui è compreso l'immobile di interesse è di costruzione remota. L'unità è stata infatti oggetto di licenza edilizia, concessioni in sanatoria e di DIAE. Risulta tuttavia sprovvisto di uno specifico Certificato di Abitabilità o Agibilità o comunque non reperito (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 10 della Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegata alla perizia (**Vd. Allegato G alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 127.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 6 (F)

Diritto di piena proprietà su **appartamento con superficie commerciale totale di 68 mq**, sito al piano primo di un fabbricato in Via delle Zeppelle n. 126, Comune di Ascoli Piceno (Ap).

L'appartamento comprende un disimpegno di ingresso, una camera, bagno di recente rifacimento, cucina e soggiorno dai quali si accede al balcone che si affaccia su Via delle Zeppelle. È dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo. L'immobile, sito in Zona con Destinazione Urbanistica *Conservazione Edilizia* - art. 47 NTA, si trova in una prossima periferia. L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio di costruzione anteriore al 1967 che costituisce condominio.



Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via delle Zeppelle n. 126:

- al **foglio 71 mappale 264 sub 11** - zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 237,57, piano 1.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

si riscontra la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed quella riscontrabile nei documenti di cui al precedente Edilizio esaminato (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

La situazione urbanistico-edilizia dell'immobile è di fatto regolare essendo *"conforme alla destinazione d'uso e non risultando difformità urbanistico-edilizie"* (**Vd. Pag. 5 della Perizia e Allegato alla Perizia**).

Per l'unità in studio è stata presentata una CILA per una variazione senza opere che ha escluso dall'unità un accessorio al piano terra che è stato assegnato alla nuova unità subalterno 12 (lotto 7 della medesima Procedura). Si concorda pertanto che il bene compreso nel presente lotto può considerarsi urbanisticamente regolare (**Vd. Pag. 7 della Perizia**).

Si segnala che per l'area giardino e le zone condominiali risulta presentata una DIA per Manutenzione straordinaria e opere di sistemazione parcheggio condominiale che ha interessato l'immobile in questione unitamente ad altre unità (**Vd. Allegato alla Perizia**).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 8 della Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia (**Vd. Allegato G alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Prezzo base di vendita euro 56.250,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.

LOTTO 7 (G)

Diritto di piena proprietà su **appartamento** al piano primo con **locale pluriuso** al piano terra, della **superficie catastale totale di 123 mq**, e retrostante **giardino**, siti in un fabbricato in Via delle Zeppelle n. 126, Comune di Ascoli Piceno (Ap).

Dal piano terra si sale al piano primo con una comoda scalinata con corrimano e si accede all'appartamento attraverso una porta di tipo blindato. L'**appartamento**, di circa 80 metri



quadri, risulta composto da un disimpegno di ingresso, tre camere, un bagno ed una cucina tinello spaziosa da cui si può uscire, accedendo in piano con passerella su spazio sottostante, all'ampio giardino-orto retrostante.

L'ampio **locale multiuso** al piano terra, di circa 30 metri quadri, di grande pratica utilità per l'abitazione, è dotato di piccolo wc, e presenta sia accesso dall'androne delle scale dall'interno, che carrabile dall'esterno.

Conclude il lotto il **terreno-giardino**, di superficie pari a circa 750 metri quadri, piantumato con olivi ed altri alberi e adatto a colture di tipo domestico, recintato solo sulla scarpata che lo limita verso le proprietà confinanti. L'accesso dal cortile condominiale risulta carrabile; inoltre, su una piccola striscia del terreno esiste di fatto al momento un asservimento di passaggio per la gestione dei contatori gas anche di proprietari terzi di altre unità dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio di costruzione anteriore al 1967 che costituisce condominio. L'immobile è dotato di allaccio alla rete gas, impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo. L'immobile, sito in *Zona* con Destinazione Urbanistica *Conservazione Edilizia* – art. 47 NTA, si trova in una prossima periferia.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Si segnala che a seguito di approfondimento istruttorio del Dipartimento di Prevenzione dell'AST di Ascoli Piceno circa l'esposizione ad esalazioni di fumo pericolosa per la salute umana, il Comune di Ascoli Piceno ha confermato il divieto di utilizzo del camino presente nell'abitazione.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via delle Zeppelle n. 126:

- al **foglio 71 mappale 264 sub 12 (graffata con mappale 999 sub 1)** – zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 123 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita euro 237,57, piano 1-T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

la situazione urbanistica dell'immobile di fatto non è da considerarsi perfettamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, per la presenza di una portafinestra del vano cucina, servita da passerella esterna che consente l'accesso in piano verso il giardino, superando lo spazio sottostante appartenente sempre alla particella 999, dove si trova un vecchio locale interrato adibito forse in passato a centrale termica del fabbricato, prima delle realizzazioni degli attuali impianti autonomi. Occorre inoltre segnalare l'esecuzione nel locale al piano terra accessorio dell'appartamento in esame, di opere interne – creazione di piccolo locale wc e forse di modifica della bucatura, per le quali non risultano Atti autorizzativi. Tali difformità possono ritenersi forse trascurabili, in quanto un Tecnico Comunale ha ritenuto di poter affermare la sostanziale regolarità urbanistica considerando l'immobile "*conforme alla destinazione d'uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie*" (**Vd. Pag. 12 della Perizia e Allegato alla Perizia**). Tuttavia, le stesse potrebbero più correttamente essere regolarizzate passando attraverso una sanatoria dello stato di fatto o l'esecuzione di quelle opere che l'Autorità Comunale riterrà necessarie per conseguire la sostanziale e formale conformità allo stato già autorizzato (**Vd. Pag. 11 e 12 della Perizia**).

La situazione dell'appartamento è stata giudicata sostanzialmente conforme dall'ispezione comunale anche se essa non appare tale anche formalmente per la non perfetta rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale. Non essendo stati rinvenuti atti autorizzativi per tali opere di eventuale modifica dello stato indicato nella planimetria catastale



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

originaria, non si può escludere la necessità di una semplice sanatoria di ogni difformità che sarà considerata per sola prudenza **(Vd. Pag. 6 della Perizia)**.

Si segnala che nella fascia di giardino posta sul lato nord, risulta una sorta di asservimento come spazio gravato da servitù di passaggio a favore dei condomini solo per l'accesso ai contatori del gas ivi installati **(Vd. Pag. 13 della Perizia)**.

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia **(Vd. Pag. 11 della Perizia)**.

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia **(Vd. Allegato alla Perizia)**.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **occupato** da persone in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito autorizzato **(Vd. Allegato alla Perizia)**. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 108.750,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 9 (I)



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Diritto di piena proprietà su **garage con superficie catastale di 44 mq** sito al piano seminterrato, di un fabbricato in Via Asiago n. 2, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).



L'unità è chiusa da serranda metallica ad apertura basculante e l'accesso carrabile risulta agevole dal cortile condominiale. Insiste, inoltre, un accesso dal corridoio dei fondaci e vano scale al piano sottostrada. Il pavimento interno è costituito da mattonelle in graniglia, marmo e cemento; nel pavimento sono presenti due pilette per scarico acque a pavimento nonché una presa d'acqua. Il locale, compreso in un fabbricato in cui risulta attivato formale condominio, è dotato di un semplice impianto elettrico che garantisce anche l'illuminazione. L'immobile ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" e si trova di fatto nella periferia più prossima al Centro Storico.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Asiago n. 2:

- al **foglio 70 mappale 358 sub 15** - zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita euro 132,21, piano S1.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

si riscontra la piena conformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale e solo una sostanziale conformità rispetto a quella allegata all'ultima Licenza (**Vd. Pag. 5 della Perizia**). Le difformità interne del locale, rispetto a quanto riportato nella planimetria, non si ritiene siano tali da richiedere obbligatoriamente una sanatoria. La situazione urbanistica può pertanto considerarsi sostanzialmente regolare (**Vd. Pag. 9 della Perizia**).

Il fabbricato in cui si trova l'immobile, urbanisticamente, ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" (art. 48 NTA).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 9 della Perizia e Allegato alla Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegato alla perizia (**Vd. Allegato alla Perizia**).



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 45.000,00;

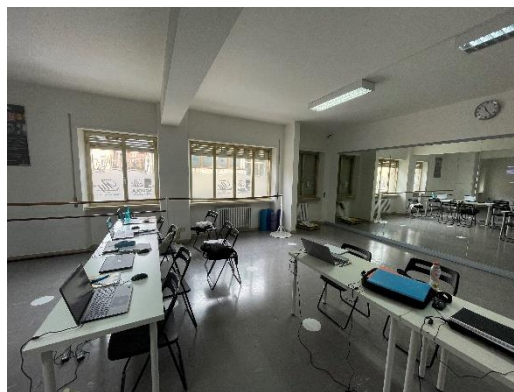
Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.

LOTTO 10 (L)

Diritto di piena proprietà su **appartamento** con **superficie catastale totale di 142 mq** sito al piano terra rialzato, di un fabbricato in Via Asiago n. 2, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).

L'appartamento è composto da ampio locale di ingresso, originariamente destinato a soggiorno con angolo cottura, mentre ad oggi destinato a Sala per attività ludoculturale tipo danza, un disimpegno da cui si accede alla seconda stanza e al bagno.

L'unità è dotata di impianti citofonico, elettrico e idrico di tipo tradizionale sotto traccia; è dotato pure di impianto di gas e di impianto termico autonomo.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

L'immobile ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" e si trova di fatto nella periferia più prossima al Centro Storico.

L'immobile è compreso in un fabbricato in cui risulta attivato formale condominio.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Asiago n. 2E:

- al **foglio 70 mappale 443 sub 51** – zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita euro 537,12, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

in generale, l'unità può considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico edilizio (**Vd. Pag. 4 della Perizia**).

Il fabbricato in cui si trova l'immobile, urbanisticamente, ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" (art. 48 NTA).

Si riscontra la sostanziale conformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale ed a quella riscontrabile nei documenti di cui al precedente Edilizio esaminato con una evidente diversa destinazione degli ambienti e dell'unità nel suo complesso (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Pag. 4 della Perizia e Allegato alla Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia (**Vd. Allegato alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

l'immobile risulta occupato da persone in virtù di contratto d'affitto regolarmente stipulato in data 01/05/2017, per la durata di anni 3 e rinnovato tacitamente per la durata di anni 2 (**Vd. Allegato alla Perizia**). Successivamente è stata presentata la disdetta al predetto contratto di affitto entro il termine utile di 6 mesi antecedenti alla scadenza, pertanto l'immobile risulterà occupato fino al 31/05/2026.

Il fabbricato risulta occupato altresì da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 142.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 11 (in perizia Lotto 10 BIS)

Diritto di piena proprietà su **appartamento** con **superficie catastale totale di 161 mq** sito al piano terzo, di un fabbricato in Via Asiago n. 2, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).

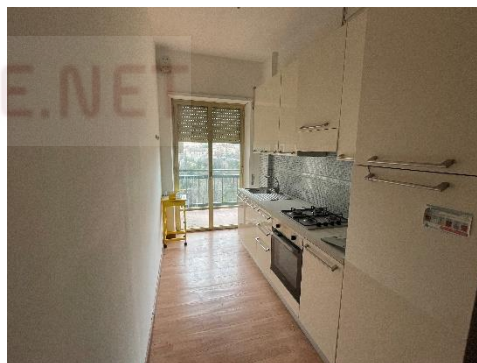
L'appartamento è composto da ampio locale di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi. L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e telefonico; è dotato inoltre di impianto di gas e di impianto di riscaldamento autonomo a metano. L'immobile ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" ed è ubicato nell'area semicentrale della città di Ascoli Piceno.

L'immobile è compreso in un fabbricato in cui risulta attivato formale condominio.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno, Via Asiago n. 2:

- al **foglio 70 mappale 443 sub 39** - zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita euro 735,95, piano 3.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

il fabbricato in cui si trova l'immobile, urbanisticamente, ricade in Zona con Destinazione Urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" (art. 48 NTA).

L'unità è stata realizzata in base a licenze di costruzione cui ha fatto seguito rilascio di abitabilità, nonché D.I.A.E. per intervento di restauro e risanamento conservativo e D.I.A.E. per cambio di destinazione d'uso **(Vd. Pag. 9 della Perizia)**.

L'immobile presenta delle lievi difformità urbanistico-edilizie per modesta diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, si segnalano:

- la mancanza dei tramezzi nei wc che creavano anti-bagno e del tramezzo che chiudeva disimpegno tra la zona giorno e la zona notte;
- la mancanza fino quasi al soffitto del tramezzo di chiusura della cucina verso il disimpegno d'ingresso;
- la mancata rappresentazione in planimetria della finestra anche del secondo bagno-WC e di un modesto allargamento del disimpegno d'ingresso verso l'adiacente appartamento **(Vd. Pag. 9 della Perizia)**.

Le presenti difformità sono presenti anche nella planimetria catastale. Tuttavia, la consistenza reale dell'immobile corrisponde sostanzialmente a quella catastale e le modeste difformità indicate si ritiene non escludano la sostanziale conformità **(Vd. Pag. 10 della Perizia)**.

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia **(Vd. Allegato alla Perizia)**.

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia **(Vd. Allegato alla Perizia)**.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

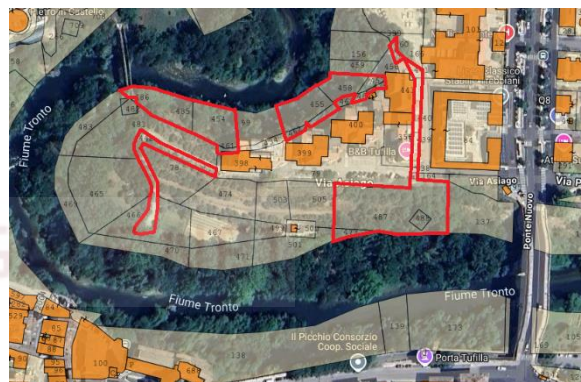
il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 176.250,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 12 (in perizia Lotto 11)

Diritto di **piena proprietà su appezzamenti di terreno** non accorpatisi tra loro (terreno A) della **superficie totale di 4.218 metri quadri**, nonché **diritto di proprietà per la quota di 1/4 su ulteriori frustoli di terreno** (terreno B) della **superficie totale di 1.405 metri quadri**, siti sulla sponda sinistra del fiume Tronto, in corrispondenza di Via Asiago, nel Comune di Ascoli Piceno (Ap).



Il terreno A è costituito da tre piccoli complessivi appezzamenti di terreno, distinti con più particelle, che si sviluppano sulla sponda del Tronto poco prima del Ponte di Campo Parignano; due si sviluppano sul costone esposto verso nord ovest ed uno di maggior valore sul costone e greto esposto verso sud, verso il centro storico.

Essi comprendono anche porzioni dell'alto costone che dal livello dei fabbricati di Via Asiago scosende al livello del greto del fiume Tronto, per cui non è da trascurare l'importanza e l'onere di dover prestare attenzione alla stabilità del costone stesso da cui viene a dipendere la stabilità dell'area edificata.

Gli accessi sono vari a seconda di quali siano le particelle da raggiungere, in quanto non sono tutte contigue, ma confinano però in generale con le aree condominiali di Via Asiago.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il terreno risulta variamente piantumato con presenza anche di olivi, in prossimità di Via Asiago, e di noci sull'appezzamento posto verso sud.

La localizzazione risulta di fatto singolare e forse di pregio, pur con i limiti di utilizzo nascenti dal posizionamento e dalla disciplina urbanistica.

Sul terreno B, le piante a sviluppo naturale esistenti non presentano particolari pregi né valori, anche per la necessità di non modificare lo stato di stabilità dei costoni stessi, già di per sé critico.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno:

- al **foglio 70 mappale 454** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 645 mq, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,03 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 455** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 530 mq, R.D. 0,11 euro, R.A. 0,03 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 461** – qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 35 mq, R.D. 0,60 euro, R.A. 0,20 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 462** – qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 160 mq, R.D. 2,73 euro, R.A. 0,91 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 473** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 110 mq, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 485** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 675 mq, R.D. 0,14 euro, R.A. 0,03 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 487** – Porzione AA: qualità Uliveto, classe 2, superficie 1.200 mq, R.D. 3,72 euro, R.A. 4,34 euro; Porzione AB: qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie 863 mq, R.D. 0,27 euro, R.A. 0,09 euro (proprietà 1/1);
- al **foglio 70 mappale 435** – qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 18 mq, R.D. 0,31 euro, R.A. 0,10 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 437** – qualità Semin. Arbor., classe 1, superficie 15 mq, R.D. 0,10 euro, R.A. 0,09 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 438** – destinazione Terr. N. Form., superficie 15 mq (proprietà 1/4);



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

- al **foglio 70 mappale 439** – destinazione Terr. N. Form., superficie 85 mq (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 440** – qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 140 mq, R.D. 2,39 euro, R.A. 0,80 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 441** – qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 85 mq, R.D. 1,45 euro, R.A. 0,48 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 442** – – Porzione AA: qualità Uliveto, classe 2, superficie 253 mq, R.D. 0,78 euro, R.A. 0,91 euro; Porzione AB: qualità Orto Irrig., classe 2, superficie 400 mq, R.D. 6,82 euro, R.A. 2,27 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 457** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 95 mq, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 458** – qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 170 mq, R.D. 0,04 euro, R.A. 0,01 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 460** – qualità Semin. Arbor., classe 1, superficie 90 mq, R.D. 0,60 euro, R.A. 0,53 euro (proprietà 1/4);
- al **foglio 70 mappale 464** – qualità orto Irrig., classe 2, superficie 39 mq, R.D. 0,66 euro, R.A. 0,22 euro (proprietà 1/4);

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

l'immobile (Terreno A e Terreno B) ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica prevalente riguardo alla superficie di Parchi Urbani PF (art. 32 NTA); porzioni marginali ricadono in Zona Tessuto Residenziale alta densità (art. 48 NTA) e Viabilità (art. 28 NTA).

Le destinazioni dettagliate, i vincoli e lo stralcio delle prescrizioni urbanistiche delle particelle facenti parti del lotto, sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia (**Vd. Pag. 4 - 5 della Perizia e CDU allegato**).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale coerenza tra quanto risulta dall'estratto di mappa e lo stato di fatto (**Vd. Pag. 5 della Perizia**).

Si segnala la costituzione di servitù coattiva a favore del Comune di Ascoli Piceno che grava sugli immobili censiti al F. 70 part. 487, 476, 475, 474, 78, 442, 465, 481, 483, 48 (**Vd. Pag. 7 della Perizia**).



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia (**Vd. Allegato alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** quanto alle particelle di piena proprietà, mentre le porzioni in comproprietà risultano nella disponibilità degli altri comproprietari. Il terreno risulta occupato da materiale di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 10.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

LOTTO 13

Diritto di piena proprietà su **due unità immobiliari abitative**, costituenti una porzione cielo - terra di un fabbricato di **superficie lorda complessiva di circa 200 metri quadri**, sito nel Comune di Montefortino (Ap), Località Serra.

L'appartamento al piano primo è composto da terrazzo esterno, soggiorno, due camere ed un bagno; già finito ed abitabile, con impiantistica per riscaldamento costituita da caldaia a gas e radiatori in ghisa, impianto elettrico ed idrico. Gli infissi esterni ed interni sarebbero ancora idonei previa manutenzione; l'interno è pavimentato e le pareti sono finite con intonaco a tinteggiatura.





Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il piano terra è uno spazio in cui sono ricavati ambienti per un suo utilizzo come appartamento, con lavori però di fatto da completare.

Per l'immobile si è verificato un non trascurabile degrado delle finiture interne, per vetustà e per assenza di piccola manutenzione.

Il fabbricato risulta, inoltre, interessato da **Ordinanza Sindacale di Inagibilità** a seguito degli eventi sismici del 2016.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Montefortino, Località Serra:

- al **foglio 46 mappale 329 sub 4** –categoria A/4, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita euro 95,03, piano 1;
- al **foglio 46 mappale 329 sub 6** –categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 95,03, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

le due unità sono state oggetto di opere edilizie assentite con Concessione n. 89/1990 prot. 4217 seguita da Variante, pratica 72/1991 prot. 5128/91 del 28 dicembre 1991.

Le opere di cui alle citate Concessioni hanno interessato la creazione di una porzione di loggia sulla corte esclusiva dell'unità al piano terra, la sovrastante porzione di terrazza al piano primo e soprattutto la scala esterna di accesso (unico) al piano primo; quest'ultime però insistono su una porzione della limitrofa particella 285 del foglio 46, di proprietà all'epoca di altro soggetto, con cui in data 19 maggio 1990 è stata sottoscritta una promessa di Vendita e Permuta.

Tale Promessa non ha ancora avuto un seguito ed oggi la suddetta particella risulta compravenduta da terzi.

Questo comporta che l'accesso al piano primo non risulta compreso nel sub 4 e ciò dovrà essere regolarizzato insieme alla non meno grave mancanza di proprietà del suolo su cui insiste una porzione del terrazzo (**Vd. Pag. 6 e 7 della Perizia**).

La consistenza reale dell'immobile è diversa da quella catastale, pertanto sarà necessaria una variazione catastale con aggiornamento planimetrico (**Vd. Pag. 7 e 11 della Perizia**).



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

L'immobile risulta coerente con le Concessioni citate, tranne che per variazioni interne sanabili (**Vd. Pag. 10 della Perizia**).

Occorre, inoltre, una relazione di collaudo o idoneità statica della porzione in cemento armato costituente terrazzi e scala (**Vd. Pag. 7 della Perizia**).

Per le licenze e le concessioni edilizie consultare la perizia (**Vd. Allegato alla Perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia (**Vd. Allegato alla Perizia**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta **libero** da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 30.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparendo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, sita in **Monsano (AN), Via Cassolo n. 35**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite, autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.ivgmarche.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione, elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Ascoli Piceno – Proc. Liquidazione Patrimonio n. 10/2020 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 20/05/2026.



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato alla procedura (**Vd. Modello di presentazione dell'offerta cartacea**) a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

se l'offerente è persona fisica:

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla gara di vendita fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è persona giuridica:

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **mercoledì 20 maggio 2026 dalle ore 10:00**, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

E' invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il liquidatore giudiziale della procedura non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero del notaio individuato dalla procedura, dottor Gino Colantoni con studio in Grottammare (AP), il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal liquidatore giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dai liquidatori giudiziali e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

specializzato e/o ai liquidatori giudiziali, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, i liquidatori giudiziali potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono i liquidatori giudiziali, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 14 novies comma 3 L.3/2012.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura liquidatoria entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 3%; da euro 150.000,01 ad euro 500.000,00 il 2%; oltre 500.000,01 l'1% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita. È comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, di euro 1.500,00 oltre iva di legge. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 14 novies comma 3 L.3/2012., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione *"visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"* e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Ascoli Piceno.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it – www.astemarche.it, nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

I liquidatori giudiziali potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore giudiziale di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il liquidatore giudiziale informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..



Tribunale di Ascoli Piceno
Sezione Procedure Concorsuali

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ascoli Piceno (Ap), 4 marzo 2026

Il liquidatore giudiziale

Dott. Matteo Acciarri

La liquidatrice giudiziale

Dott.ssa Maria Giovanna Allevi



Acciarri Matteo

17.03.2026

12:55:21

GMT+02:00

Firmato digitalmente da: ALLEVI MARIA
GIOVANNA
Luogo: ASCOLI PICENO
Data: 17/03/2026 12:01:51

Allegati:

- condizioni generali di vendita;
- modello di presentazione (offerta cartacea).

 **ASTALEGALE.NET**