

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Liquidazione patrimonio del debitore l.n3/2012

Proc n°12 anno2021

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore: avv. Francesca Maria Cantalamessa

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Liquidatore, Avv. Francesca Maria Cantalamessa

- esaminati gli atti della Liquidazione del Patrimonio del debitore legge n3-2012 indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato in data 5 marzo 2025;
- letta l'ordinanza di vendita pronunciata in data 13 giugno 2025 dal sig. Giudice Delegato dott.ssa Francesca Sirianni con nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario/commissionario legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione delle vendite nel Portale delle Vendite Pubbliche autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura n. 12-2021;

rende noto

che il **giorno sabato 28 (ventotto) febbraio 2026 alle ore 12:00** è fissato il **termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto**, e che il giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto di cui sopra per perciò **la vendita per il giorno lunedì 2 (due) del mese di marzo dell'anno 2026 alle ore 10:00** e seguenti, presso lo studio del liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa sito in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno (AP) al piano 4, mansarda, **si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc con offerta cartacea**, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della seguente unità immobiliare:

LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000

-Appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano alla via Fonte Vecchia n18 al Fg. 7 P.lla 501 sub. 5 cat A/2 classe 5 consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, piano 1'-3'.

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

3.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE lotto n1(unico)

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

3.2. INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare è parte di un edificio residenziale situato in zona collinare, ad est rispetto al centro storico del paese, si tratta di una zona non servita da negozi di prossimità fatta eccezione per alcune piccole botteghe del borgo; per raggiungere negozi e servizi bisogna scendere a valle, lo stesso dicasi per il trasporto pubblico locale; l'edificio sorge su una strada molto pendente e l'accesso non è agevole.

la zona è normata all'art. 59 delle NTA (norme tecniche di attuazione) del PRG e denominata: zona B2 di COMPLETAMENTO a medio indice di utilizzazione fondiario:

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) mq./ mq. $0.70 - 20\% = \text{mq./mq. } 0.56$

Io (indice di occupazione del suolo)

per lotti maggiori di mq. 1000 = 0.40

per lotti minori di mq. 1000 = 0.45

P (numero max dei piani fuori terra) 3

H (altezza massima) mt. 9.50

Dc (distacco minimo da lotti ineditati) mt. 5.00

3.3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile è parte di un fabbricato condominiale di sole 3 unità abitative disposte su 3 piani fuori terra e sottotetto non abitabile con corte esclusiva perimetrale; si tratta di una costruzione risalente al 1977, realizzata in struttura in cemento armato, intelaiata, travi su pilastri, tamponata con laterizi e finita ad intonaco, copertura a falda con tegole di terracotta, nella parte centrale la copertura è piana finita con guaina;

le tre unità immobiliari si dividono i tre piani del fabbricato e quello oggetto della perizia di stima allegata è collocato al piano 1', completa la proprietà, porzione del piano sottotetto. Di pianta rettangolare, delle dimensioni di circa 12,00x16,00 ml, l'unità immobiliare oggetto di stima, sviluppa una superficie lorda di 171,40 mq, all'appartamento si accede dalla scala condominiale (che risulta lasciata a cemento e non rivestita, manca anche una ringhiera e risulta molto pericolosa sotto l'aspetto della sicurezza) la scala è posizionata sul lato nord, verso la collina, disposta centralmente rispetto al lato lungo del fabbricato; l'ingresso dell'appartamento si apre su un soggiorno di dimensioni pari 7,70x4,10 ml, con affaccio su un balcone che guarda verso sud, sul lato est si trovano un bagno e la cucina; sul lato ovest si accede al disimpegno della zona notte che si compone di grandi camere da letto ed un bagno oltre che 2 balconi. (il tutto meglio comprensibile dalla documentazione grafica a corredo).

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

L'appartamento è ben distribuito planimetricamente, ben bilanciato il rapporto tra le superfici destinate alla zona giorno e quelle dedicate alla zona notte. Le finiture sono molto datate, pavimento in ceramica 30x30 posato in diagonale, di colore grigio chiaro venato, nei bagni i pavimenti sono diversi rispetto al resto delle superfici; le porte sono del tipo tamburato con finitura laccata laccato; gli infissi esterni sono delle persiane di alluminio di colore grigio argento, le finestre sono in alluminio con vetro singolo, non rispettano i requisiti minimi imposti dalla normativa vigente in materia; l'impianto di riscaldamento è a radiatori con generatore del tipo a caldaia, molto vetusto, utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria, nella zona giorno, in cucina è presente un caminetto a legna; i balconi sono di numero di 3 per una superficie complessiva di 35,40 mq, uno a servizio della zona giorno, su cui aprono la porta finestra della cucina e due porte finestre del soggiorno, di forma ad elle e di larghezza pari a circa 150 cm; quelli della zona notte hanno forma rettangolare con larghezza di circa 130 cm, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di forma rettangolare posate a spaccamattoni e di colore grigio chiaro, i parapetti sono realizzati con paretine in cemento armato e l'altezza è pari a 85 cm quindi al di sotto della norma di legge.

Fenomeni di umidità non risanata che ha dato luogo alla formazione di muffa dovute

presumibilmente ad una perdita dell'impianto del bagno al piano superiore, sono riscontrabili nel bagno della zona giorno.

Al piano sottotetto la proprietà si completa con un locale ad uso fondaco lasciato al grezzo di intonaci e massetto, privo di finiture ed impianti, utilizzato come ripostiglio. (documentazione fotografica a corredo). Vedi all. perizia architetto Valentina Schiavi.

3. 4. PROPRIETA'

Il bene immobile è intestato al debitore, sul bene risulta un Decreto di apertura della liquidazione del patrimonio, procedura iscritta al n. R.G. 12/2021;

Alla data del sopralluogo l'appartamento era arredato in ogni sua parte ed occupato da persone, il piano sottotetto era utilizzato come locale di sgombero.

Si precisa che, come attestato dall'ispezione ipotecaria, il relativo fondo patrimoniale TRASCRIZIONE del 14/11/1996 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 6647 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 49859 del 11/11/1996 è stato cancellato con Annotazione n. 243 del 02/03/2023 (CESSAZIONE DI FONDO PATRIMONIALE EX ARTICOLO 171 CC) (si allega visura ipotecaria)

3.5. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia "ora per allora" n. 231 prot. 1429 del 26/01/1977;
- Pratica di Condonò n. 260 prot. 3268 del 30/09/1986.

Dal rilievo effettuato in data 30/05/2024 è emersa una duplice difformità sia edilizia che catastale;

Difformità edilizia: rispetto alla documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano, sono riscontrabili delle difformità, in particolare relative alla diversa distribuzione interna, a modifiche ai prospetti, all'altezza interna netta; nello specifico le difformità dello stato rilevato rispetto al precedente si possono indicare come segue:

- eliminazione della partizione tra cucina e tinello;
- eliminazione del locale anti-bagno nel bagno zona giorno;
- modifica della parete divisoria tra l'ingresso e il soggiorno;
- apertura della finestra sul lato ovest (camera nord-ovest);

- finestra locale cucina di larghezza inferiore;
 - chiusura del terrazzino del bagno zona giorno mediante apposizione di un infisso;
 - minore lunghezza del balcone lato nord;
 - altezza interna netta dell'appartamento pari a 2,85 ml (anziché 2,80 ml);
 - al piano sottotetto è stata realizzata una parete di divisione tra le due diverse proprietà;
 - al piano sottotetto l'altezza interna al grezzo del massetto e dell'intonaco è di 2,35 ml.
- Per quanto difforme rispetto al precedente edilizio, l'immobile può essere regolarizzato con una pratica edilizia di sanatoria, nello specifico con una CILA a sanatoria, le altezze interne, seppur maggiori di quelle indicate nel precedente edilizio agli atti, rientrano nelle tolleranze costruttive.

Difformità catastale: la planimetria catastale, anche se abbastanza aderente allo stato attuale dell'immobile, presenta alcune difformità che devono essere sottoposte ad aggiornamento.

3.6. PROCEDURA PER LA SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ

- **pratica edilizia:** CILA A SANATORIA (Comunicazione inizio lavori asseverata - art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione € 1'000,00; € 40,00 di diritti di segreteria istruttoria pratica da parte dello Sportello Unico per L'Edilizia;
 - **pratica catastale:** variazione del costo di € 100,00 di diritti catastali (2 u.i. - occorre staccare il locale al piano sottotetto dall'appartamento creando un subalterno autonomo);
 - **spese tecniche** legate alle pratiche appena descritte (esclusi i diritti comunali e catastali) si possono quantificare come segue:
 - redazione pratica edilizia CILA A SANATORIA 1'000,00€ + IVA e cassa professionale;
 - VARIAZIONE CATASTALE 300,00€ + IVA e cassa professionale;
- spese tecniche - sommano 1'300,00€ (oltre iva e cassa)

Tempi stimati per la regolarizzazione: 90 gg lavorativi

3.7. CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto si tratti di un appartamento ben distribuito e di superfici importanti, si ritiene non abbia molto valore commerciale, in primo luogo per la sua ubicazione e cioè in una

zona collinare priva di appetibilità in quanto lontana dai servizi e non particolarmente richiesta, con un mercato molto limitato; l'accesso al fabbricato è scomodo, su una strada a forte pendenza, anche pericoloso;

in secondo luogo, ciò che fa scendere di molto la quotazione del bene immobile è la sua vetustà, il fabbricato dimostra tutti i suoi 45 anni di età, negli anni, nessun intervento di manutenzione è stato effettuato ed esso denuncia l'epoca della costruzione sia per la tipologia costruttiva, sia per le sue finiture come gli infissi e per il paramento lasciato ad intonaco grezzo, già dall'ingresso, notando la scala in cemento grezzo priva di ringhiera si comprende lo stato di abbandono del fabbricato;

nell'appartamento le finiture sono quelle dell'epoca, ormai prive di qualsiasi valore estetico; gli impianti sono privi di valore in quanto non performanti da un punto di vista del contenimento dei consumi energetici così come pure gli infissi; infine, ad influire negativamente sul valore commerciale è la mancanza di un locale ad uso fondaco o garage ai piani bassi.

3.8. VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore commerciale del presente immobile si è determinato per stima diretta comparando i prezzi di transazioni relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, territoriale applicando le opportune rettifiche in base all'esperienza diretta del tecnico.

Superficie commerciabile al lordo della muratura

appartamento	171,40 mq	550,00	94'270,00
balconi	35,40 mq	200,00	7'080,00
soffitta	70,00 mq	200,00	14'000,00
SOMMANO		115'350,00	

cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di 2'440,00€ (oltre iva+558,27 e cassa 4%97,60=3192,872) per una base d'asta di €112.157,12.

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

Sono inoltre compresi i diritti di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare sono comuni nel caso specifico, la corte circostante, e il vano scale dal piano terra al piano terzo.

Prezzo base

€112.157,12(eurocentododicimilacentocinquantesette/dodicicentesimi).

Rilanci Offerta minima €3400, (euroremilaquattrocento/00centesimi).

Pari al 3% del prezzo base d'asta (con arrotondamento in eccesso)

3.11 POSSESSO e Stato di occupazione:

L'appartamento sito al primo piano oggetto di liquidazione risulta occupato senza titolo dalla figlia del debitore unitamente alla minore come autorizzato dal Giudice Delegato.

All'incontro del 23 maggio 2023 unitamente al debitore, la figlia maggiorenne non autosufficiente del debitore, la quale sottoscriveva dichiarazione di occupazione senza titolo dell'immobile sito in Castorano (AP) in via Fonte Vecchia n8, vedi allegato, oggetto della presente liquidazione patrimonio in cui dichiarava di essere a conoscenza della procedura di liquidazione patrimonio n12/2021 a carico della madre e che in adesione a quanto stabilito in data 3/6/2022 dal GD della procedura n12/2021 a carico del debitore, la figlia si impegnavo a versare sul conto corrente della medesima procedura la somma simbolica di euro 50,00 mensili a far data dal mese di giugno 2022 per l'occupazione senza titolo dell'immobile oggetto di procedura lotto unico, e **si impegnavo a rilasciare l'immobile libero da ogni persona o cosa entro 90 giorni dall'assegnazione all'asta del bene a seguito di comunicazione mediante all'advisor avvocato Valerio Fioravanti del foro di Ascoli Piceno.**

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

Modalità di presentazione delle offerte per

la vendita senza incanto

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

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12:00 (ore dodici) del giorno sabato 28 (ventotto) del mese di febbraio 2026, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere **presentate in modalità cartacea.**

Offerta cartacea

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa presso il suo studio legale sito in via Arrigo Boito n7/a 63100 Ascoli Piceno piano 4 mansarda, in busta chiusa con indicazione del prezzo offerto, **entro le ore 12:00 del giorno sabato 28 febbraio 2026, precedente la vendita.**

Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e **la data della vendita "2-3-26"** senza indicazione dell'orario.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euroseici (€16,00).

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto unico per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, partita IVA, lo stato civile se coniugato/a e indicazione del regime patrimoniale, fotocopia documento di identità in corso di validità,
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché fotocopia del documento di identità del legale rappresentante pro tempore

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di partecipazione di stranieri:

oltre alla documentazione sopra descritta dovranno essere depositati

- se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità in corso di validità e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico procura notarile speciale o scrittura privata autenticata conferita ad avvocato abilitato, ai sensi dell'art. 1392 codice civile;

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (**che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto**);
- b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque **non superiore a settanta giorni dall'aggiudicazione**), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

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

4) Dovrà essere **versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o**

superiore) del prezzo offerto.

- 5) la cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare intestato alla procedura Trib di AP nRG12/2021- per compilazione intestazione completa dell'assegno contattare il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa tel 0736.257475 e cell.3489137672.

Il cui conto corrente è acceso presso BCC Banca del Piceno filiale di Ascoli Piceno viale Vellei-63100 Ascoli Piceno IBAN: conto corrente n.015/106686 di cui si indicano le coordinate IBAN: IT95V0847413502000000106686, causale: asta lotto unico Trib AP proc n12-2021 .

L'assegno circolare intestato alla procedura dell'importo non inferiore al 10% dell'offerta andrà allegato all'offerta.

Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, sopra indicato.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, invita tutti i partecipanti a recarsi presso il proprio studio in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno (AP) per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti nel rispetto dell'orario di seguito precisato.

Il liquidatore, **fissa la vendita** nel proprio studio sito in via Arrigo Boito n7/A-63100 Ascoli Piceno (AP) piano 4 mansarda, per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, alle ore **10:00 e seguenti del giorno lunedì 2 (due) del mese di marzo 2026** procederà, previa apertura dei plichi cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità offerta competitiva in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

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

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

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

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità offerta competitiva secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **€3.400,00 (euro tremila quattrocento/00 centesimi)**

Pari al 3% del prezzo base d'asta (arrotondato per eccesso)

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 3 minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 **MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro il giorno stesso dall'aggiudicazione del bene il liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante restituzione degli assegni. Senza che vi siano costi delle commissioni bancarie.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c, si procederà come di seguito:

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

l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se al momento dell'esame delle offerte rechi una data successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto del Giudice delegato e sarà eseguita a cura dell'acquirente.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..
- e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.
- f) L'aggiudicatario **entro 70 giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura Trib di AP nRG12/2021- omissis, per

compilazione intestazione completa dell'assegno contattare il liquidatore, il fondo per le spese presumibili di trasferimento andrà versato direttamente al notaio dott.ssa Donatella Calvelli nella misura di legge al rogito notarile che seguirà all'aggiudicazione della vendita.

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

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, si precisa che l'immobile oggetto di vendita ad oggi non risulta costituito in condominio, NON essendo obbligatorio per legge in presenza di fabbricato costituito in sole 3 (tre) unità immobiliari.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, norma dell'art 14 ter legge n3/2012 in combinato disposto con l'art. 14 nonies legge n3/2012, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), per un periodo di 30 giorni.

Oltre alla dovuta pubblicazione dell'avviso di vendita **sul PVP istituito presso il Ministero di Giustizia**, la pubblicità dell'avviso di vendita verrà effettuata sui siti gratuiti convenzionati con il Tribunale di Ascoli Piceno: sul sito del Tribunale di Ascoli Piceno, su www.ecocommerciale.it della società Eco Commerciale s.a.s., su www.fallimentiascoli.com; su www.fallcoaste.it e attraverso la piattaforma Zucchetti Fallco.

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

I beni posti in vendita sono visionabili previo appuntamento con il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa con studio in via Arrigo Boito n7/a 63100 Ascoli Piceno Tel.3489137672, mail: francescamariacantalamessa@gmail.com

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

Ascoli Piceno li 08-01-2026

Il liquidatore Avv. Francesca Maria Cantalamessa