

13/06/2025

Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione procedure concorsuali

Liquidazione patrimonio del debitore n.12/2021

GIUDICE DELEGATO: dott. Riccardo Ionta

LIQUIDATORE: avv. Francesca Maria Cantalamessa

**ISTANZA PER NOMINA AUSILIARIO PER LE OPERAZIONI DI
PUBBLICAZIONE AVVISO DI VENDITA NEL PORTALE DELLE VENDITE
PUBBLICHE**

Ill.mo Giudice Delegato

Il sottoscritto, Avvocato Francesca Maria Cantalamessa nata a Ascoli Piceno il 30 gennaio 1970 codice fiscale: CNTFNC70A70A462B, con studio in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno, iscritta all'Ordine degli avvocati di Ascoli Piceno, nominato liquidatore ex art.14 ter e 14 terdecies con decreto di apertura della procedura n12/2021 di liquidazione del patrimonio del debitore in data 2/11/2021 con studio in via Arrigo Boito n7/a-63100Ascoli Piceno (AP),

PREMESSO

- che la procedura procederà alla vendita dell'immobile
- **LOTTO UNICO-Appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano al Fg. 7 P.la 501 sub. 5 cat A/2 classe 5 consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, piano 1'-3';**
- Come previsto in programma di liquidazione a pagina 15 che si trascrive per estratto: "La modalità di liquidazione avverrà tenendo conto dei poteri esistenti in capo al liquidatore ai **sensi dell'art. 14 novies e 14 decies legge n. 3/2012** come Modificato dal Decreto-legge del 18/10/2012 n. 179 Articolo 18 "**Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal liquidatore** tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura 12/2021 Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED]

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore: Avv. Francesca Maria Cantalamessa

ISTANZA EX ART. 591 CPC 2° COMMA

Il sottoscritto liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, in ordine alla procedura di liquidazione del patrimonio del debitore [REDACTED] n12-2021 in epigrafe emarginata, rimette al GD dott.ssa Francesca Calagna quanto segue:

-viste le aste andate deserte come in atti. vedi all. 1 verbale asta deserta 30-09-2026, già in atti; all. 2 verbale asta 2-4-26 all3 nota di deposito verbale di asta deserta 2-3-2026;

-ritenuto che stante due aste andate deserte, ci siano i presupposti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c., per la modifica del prezzo base di €112.157,12 di vendita del lotto unico di procedura di seguito descritto:

-appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso identificato al catasto fabbricati del comune di Castorano (AP)al FG7 part. 501 sub. 5 catA/2 classe 5 consistenza catastale 8 vani, rendita €413,17, piano 1-3, via Fonte Vecchia n18

-visto che la base d'asta, già fissata in €112.157,12, in programma di liquidazione approvato in data 5/3/2025, può essere ridotta del 25% pari a €28.039,28, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.cper una nuova base di asta di €84.117,84. (vedi all 4 programma di liquidazione visto GD 5-3-2025),

-ritenuto che il sottoscritto liquidatore per poter procedere alla pubblicazione di nuovo avviso di vendita dell'immobile lotto unico debba ottenere autorizzazione dal GD alla riduzione del prezzo base di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c;

Il liquidatore, tutto quanto sopra premesso dedotto e rilevato

CHIEDE

Che l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Francesca Calagna del Tribunale di Ascoli Piceno voglia

-AUTORIZZARE la riduzione di un quarto (25%) del prezzo base di €112.157,12, e per l'effetto

-AUTORIZZARE il sottoscritto liquidatore a pubblicare avviso di vendita del lotto unico:

-appartamento di civile abitazione con locale sottotetto uso fondaco annesso identificato al catasto fabbricati del Comune di Castorano (AP) al FG7 part. 501 sub. 5 catA/2 classe 5 consistenza catastale 8 vani, rendita €413,17, piano 1-3, via Fonte Vecchia n18, **con prezzo base di €84.117,84.**

Si allegano i seguenti documenti:

all. 1 verbale asta deserta 30-09-2026

all. 2 verbale asta deserta 02-03-26;

all 3-nota di deposito verbale di asta deserta 2-3-2026

all.4 programma di liquidazione vistato il 5-3-2025 dal GD

Con osservanza.

Ascoli Piceno li 23 aprile 2026

Avv. Francesca Maria Cantalamessa liquidatore

COMUNE DI CASTORANO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO



PROFESSIONISTA: **Arch.Valentina Schiavi**

ALL.

01

scala

ELABORATO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
via Fonte Vecchia, 18

Fg. 7 P.Ila 501 sub. 5 piano 1-3

protocollo

revisione

data

28/06/2024

architetto valentina schiavi
via salaria, 269 - COLLI DEL TRONTO (AP)
tel.0736 892720 -3475398660
e mail: lab2@studiodegliarchitetti.com
www.studiodegliarchitetti.com
valentina.schiavi2@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO: unità immobiliare ad uso residenziale sita in via Fonte Vecchia, 18, nel Comune di Castorano (AP).

Visto l'incarico ricevuto dall'avv. Francesca Maria Cantalamessa C.F. CNT FNC 70A70A462 B con studio in Via Arrigo Boito 7/a nel Comune di Ascoli Piceno, in qualità di liquidatore nominato nella procedura n. 12/2021 del Tribunale di Ascoli Piceno di liquidazione patrimonio del debitore legge n. 3/2012 a carico della sig.ra

la sottoscritta Architetto Valentina Schiavi

249, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ascoli Piceno al n. 688, in possesso dell'esperienza e delle competenze riguardo il mercato locale ove è ubicato il bene immobile da valutare, effettuato l'accesso agli atti il giorno 24/05/2024 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano; reperita la documentazione catastale; eseguito il sopralluogo e contestualmente compiuto il rilievo dell'immobile il giorno 30/05/2024, relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

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.IIIa 501 sub. 5** cat A/2 classe 5 consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, piano 1'-3'. (documentazione catastale allegata alla presente)

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.



vista zenitale del paese di Castorano con indicazione del fabbricato di cui l'u.i. è porzione

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. $0.70 - 20\% = \text{mq.}/\text{mq. } 0.56$

Io (indice di occupazione del suolo)

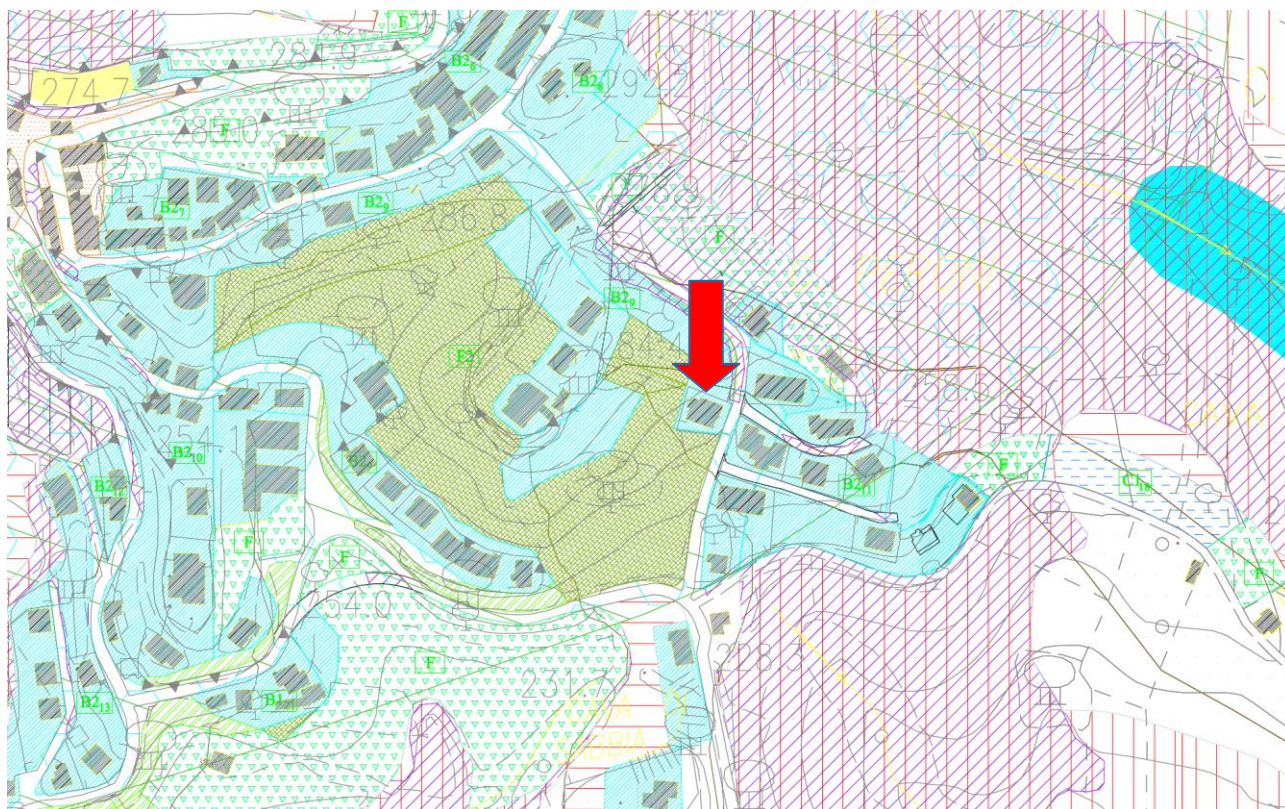
per lotti maggiori di mq. 1000 = 0.40

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



Stralcio del PRG con indicazione del fabbricato in cui è inserita l'u.i. oggetto di stima

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 presente stima 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)

4. PROPRIETA'

Il bene immobile [REDACTED] 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)

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.

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

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.

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 perimetrale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	PREZZO AL MQ IN €	TOTALE
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

Che con un arrotondamento alla cifra tonda danno un **importo di 115'000,00 €**
(diconsi centoquindicimila/00) cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione
urbanistica e catastale per un totale di 2'440,00 € (oltre iva e cassa)

Colli del Tronto, (AP) lì 28/06/2024

in fede, il Professionista



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista del fabbricato da Via Fonte Vecchia – accesso alla corte (lato est)



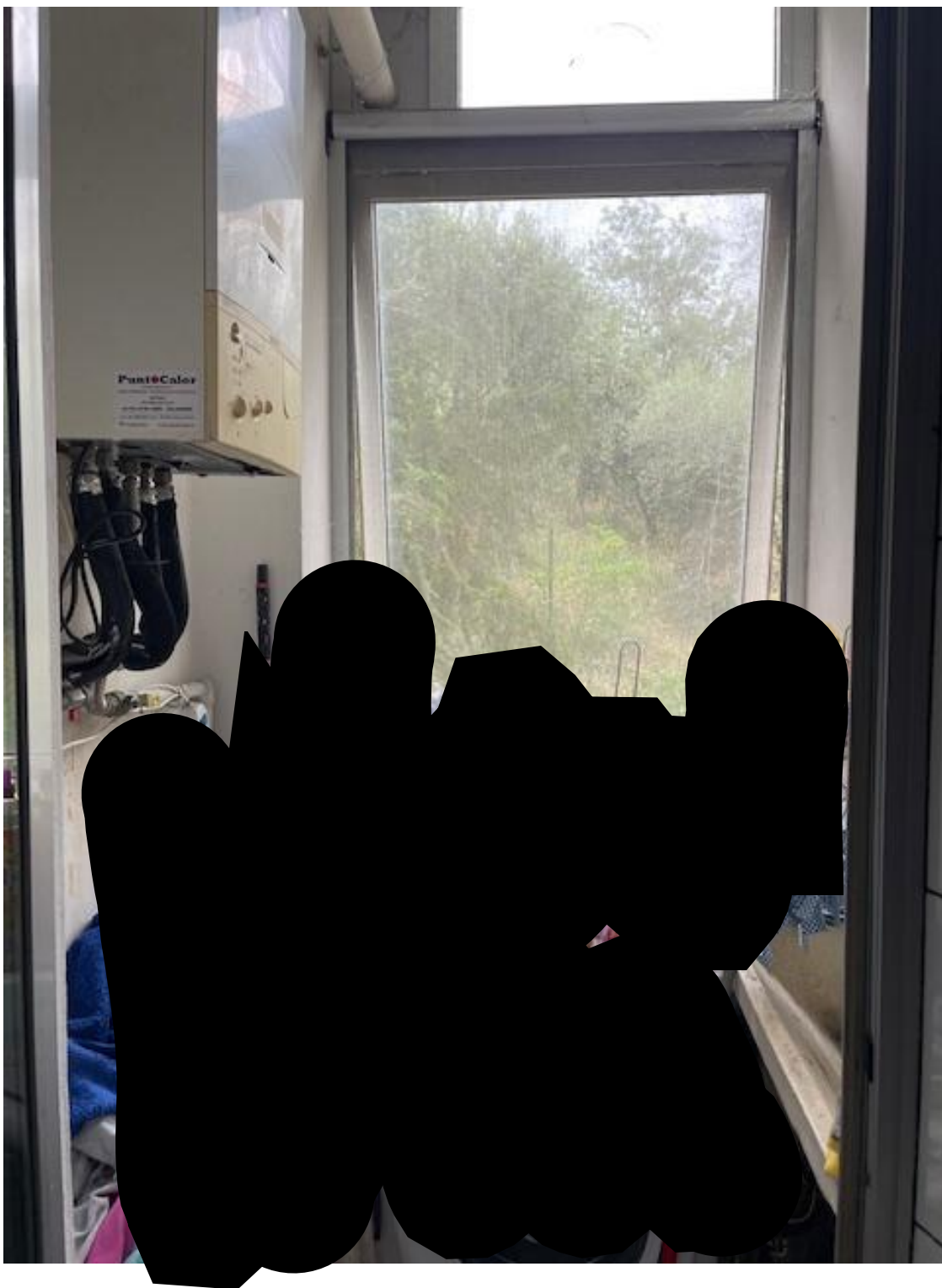
l'immagine riprende l'accesso su strada in forte pendenza



vista della copertura e del prospetto ovest



vista dell'ingresso verso il disimpegno zona notte



chiusura con infisso realizzata sul balcone a servizio del bagno zona giorno



fenomeni di umidità nel bagno zona giorno



vista della finestra a parapetto della camera ovest non conforme in quanto non presente nella planimetria del precedente edilizio agli atti



vista dell'infisso



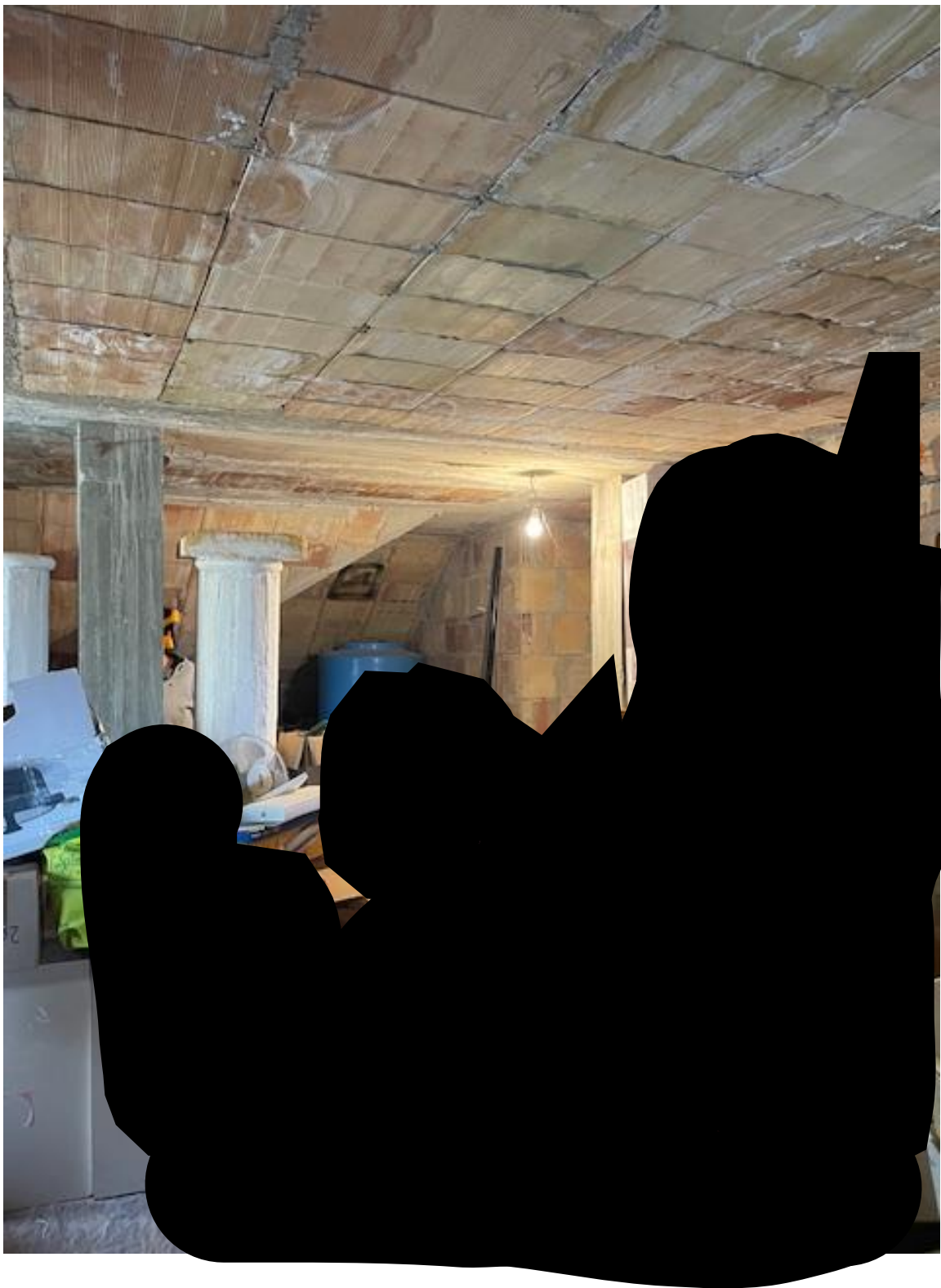
balcone lato ovest, il parapetto non risponde alle norme di sicurezza



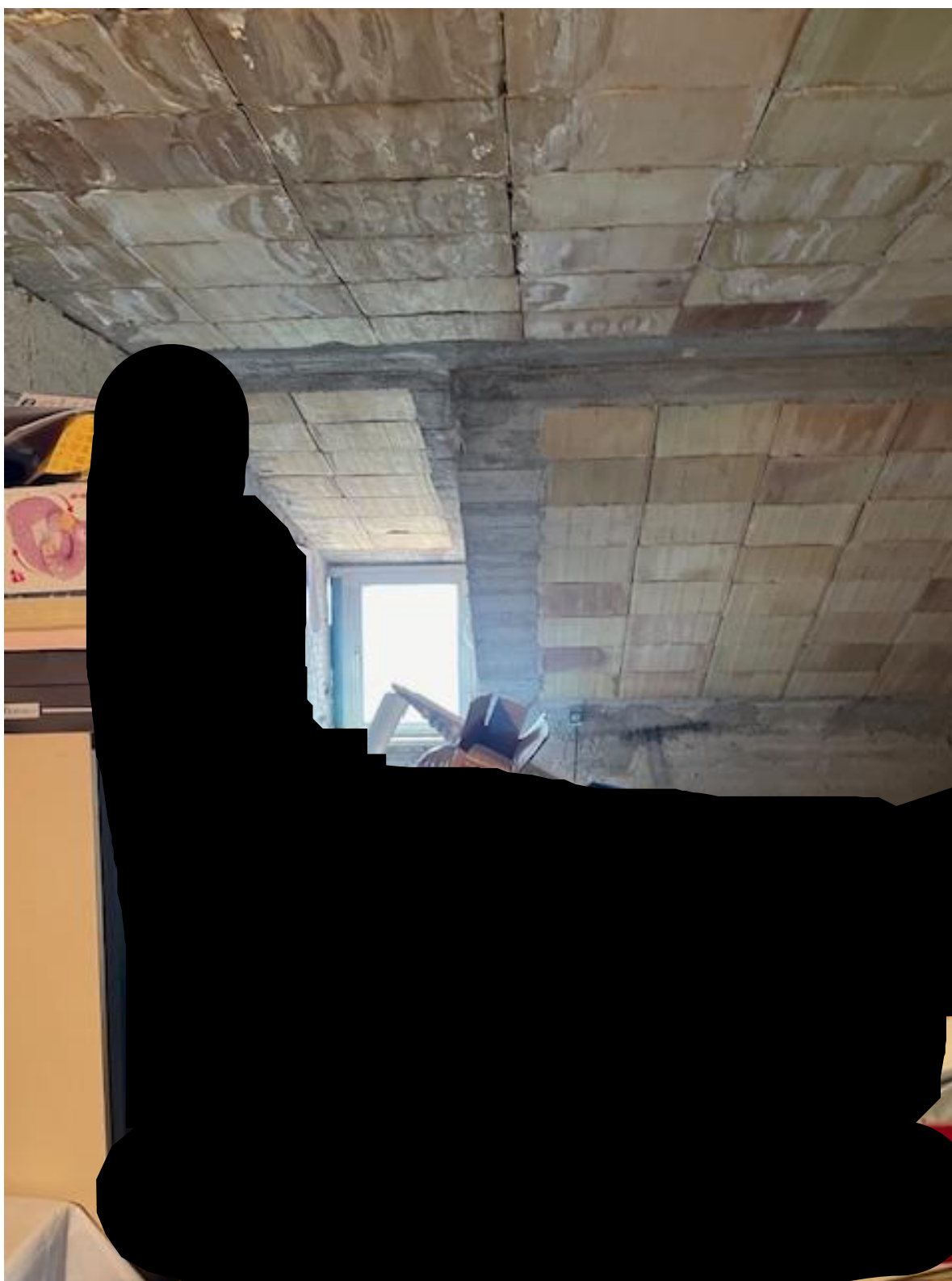
vista della scala interna di distribuzione ai vari piani lasciata al grezzo



vista dell'ingresso al locale sottotetto



il locale sottotetto è lasciato al grezzo



nella planimetria agli atti, il vano sottotetto è indiviso tra le proprietà



PROT. - N. 1429

PRATICA EDILIZIA N. 231

I L S I N D A C O

Vista la richiesta presentata dal Sig. g Schiavoni Marino e Alesi Italia in data 26.1.1977, pratica edilizia n. 231, per ottenere licenza/~~concessione~~ edilizia per costruzione di fabbricato di
civile abitazione

da realizzare in questo Comune in Via/~~Grda~~ Fonte Vecchia e distinta in Catasto Terreni di questo Comune al foglio di mappa n. 7 con la particella n. 370;

Accertato che i richiedenti hanno titolo, ai sensi di Legge, per ottenere la richiesta licenza/~~concessione~~ edilizia;

Preso atto che il progetto allegato alla domanda di licenza/~~concessione~~ edilizia in oggetto ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26.1.1977 verbale n. 40;

Visti i regolamenti comunali di igiene;

Richiamate le Leggi 17.8.1942 n. 1150; 6.8.1965 n. 765 e 28.1.1977 n.10;

Visti gli strumenti urbanistici comunali in vigore;

Richiamata la delibera del Consiglio Com.le n. 140 del 12.11.1985 con la quale si prende atto che il Sindaco autorizzava verbalmente l'inizio dei lavori dei progetti approvati dalla Commissione Edilizia;

Dato atto che il procedimento adottato dal Sindaco nel metodo dell'autorizzazione verbale di inizio lavori, così come recepito nella delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 12.11.1985, pur non essendo formalmente regolare, è da ritenersi sostanzialmente legittimo in quanto l'Autorità Comunale ha autorizzato, pur verbalmente, un provvedimento di licenza/concessione edilizia che ha seguito il legittimo iter amministrativo ed urbanistico, ed in conformità delle norme urbanistiche vigenti;

./...



COMUNE DI CASTORAN

c.a.p. 63030

Provincia di ASCOLI PICENO

Ribadito pertanto che il progetto contenuto nella pratica edilizia n. 231 e sottoposto alla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26.1.1977, verbale n. 40 ed esaminata con esito favorevole/condizionato, ed il cui verbale regolarmente sottoscritto dal Sindaco, Presidente della Commissione e dai membri presenti della Commissione Edilizia, può ritenersi equivalente all'atto autorizzativo; tutto ciò premesso;
Ritenuto atto dovuto la regolarizzazione della posizione sopradescritta;

Rilascia

la pratica edilizia

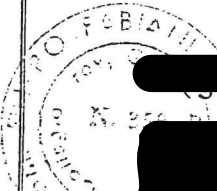
il 18.12.1938 c.f. _____ nata a Castorano per la costruzione/_____ ecc.. del fabbricato civile/agricolo ecc.. eseguiti in Castorano Via/C.da Fonte Vecchia come da elaborati tecnici redatti dal geom./ing. _____ allegati alla presente licenza/_____ edilizia _____ per costruzione di fabbricato di civile abitazione
Ai sensi e per gli effetti della Legge 28.1.1977 n. 10 art. 3, si dà atto che i richiedenti hanno titolo gratuito in quanto per istanza presentata prima del 28.1.1977 /versato il dovuto determinato in Lire _____.

DALLA RESIDENZA MUNICIPALE, LI 21 APR. 1995

Per Ricarica 02.11.1995



IL SINDACO

DIS. 1	COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN COMUNE DI CASTORANO -VIA FONTE VECCHIA-		
PRAT; 0 - 11	<u>Ditta:</u> 		
RAPP. 1 : 100	Piante	-	Prospetti - Sezione
DATA	I proprietari 		II progettista
AGG.TO	  		

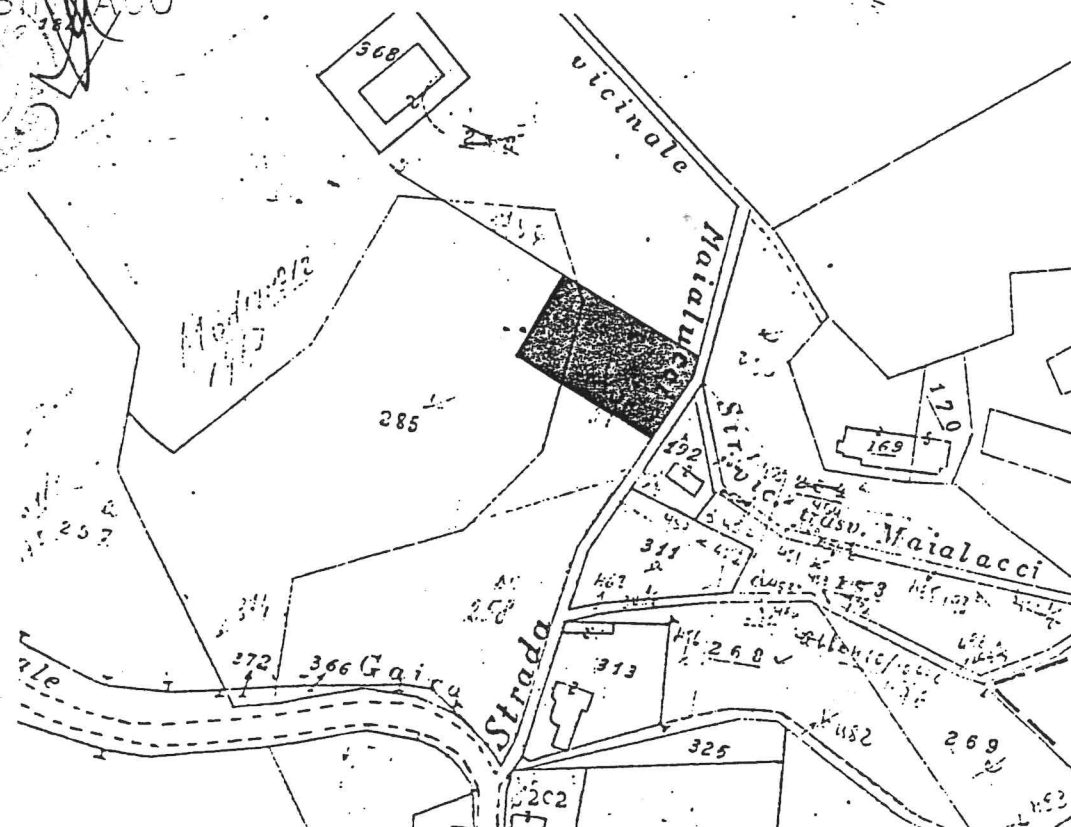
COMUNE DI CASTORANO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

licenza edilizia
etice & edilizia n. 231
otik29 del 21 APR. 1995

IL SINDACO

PLANIMETRIA CATASTALE RAPP. 1 : 2000

COMUNE DI CASTORANO FOGLIO N° 7



CALCOLO DEL VOLUME ED AREA OCCORRENTE PER PARCHEGGIO

Superficie area a disposizione: mq. 820

Volume consentito: $(820 \times 2) = \underline{\underline{\text{mc. } 1640,00}}$

Volume previsto:

Piano seminterrato:

$$\begin{aligned} & (11,80 \times 16,30) - 6,60 \times 3,30 \\ & - (1,20 \times 1,50) - (6,40 \times 1,30) \\ & - (5,90 \times 1,50) - (3,60 \times 0,80) = \text{mq. } 148,71 \end{aligned}$$

Superficie laterale fuori terra:

$$\begin{aligned} & (11,80 + 11,80 + 16,30 - 0,80 + \\ & + 1,20 + 1,20) \times 3,10 \\ & (16,30 \times 1,75) = \text{mq. } 157,18 \end{aligned}$$

Perimetro:

$$2(16,30 + 11,80 + 1,20) = \text{ml. } 58,60$$

$$\text{Altezza ponderale: } (157,18/58,60) = \text{ml. } 2,68$$

$$\text{Volume piano seminterrato: } (148,71 \times 2,68) = \text{mc. } 398,54$$

Piani primo e secondo:

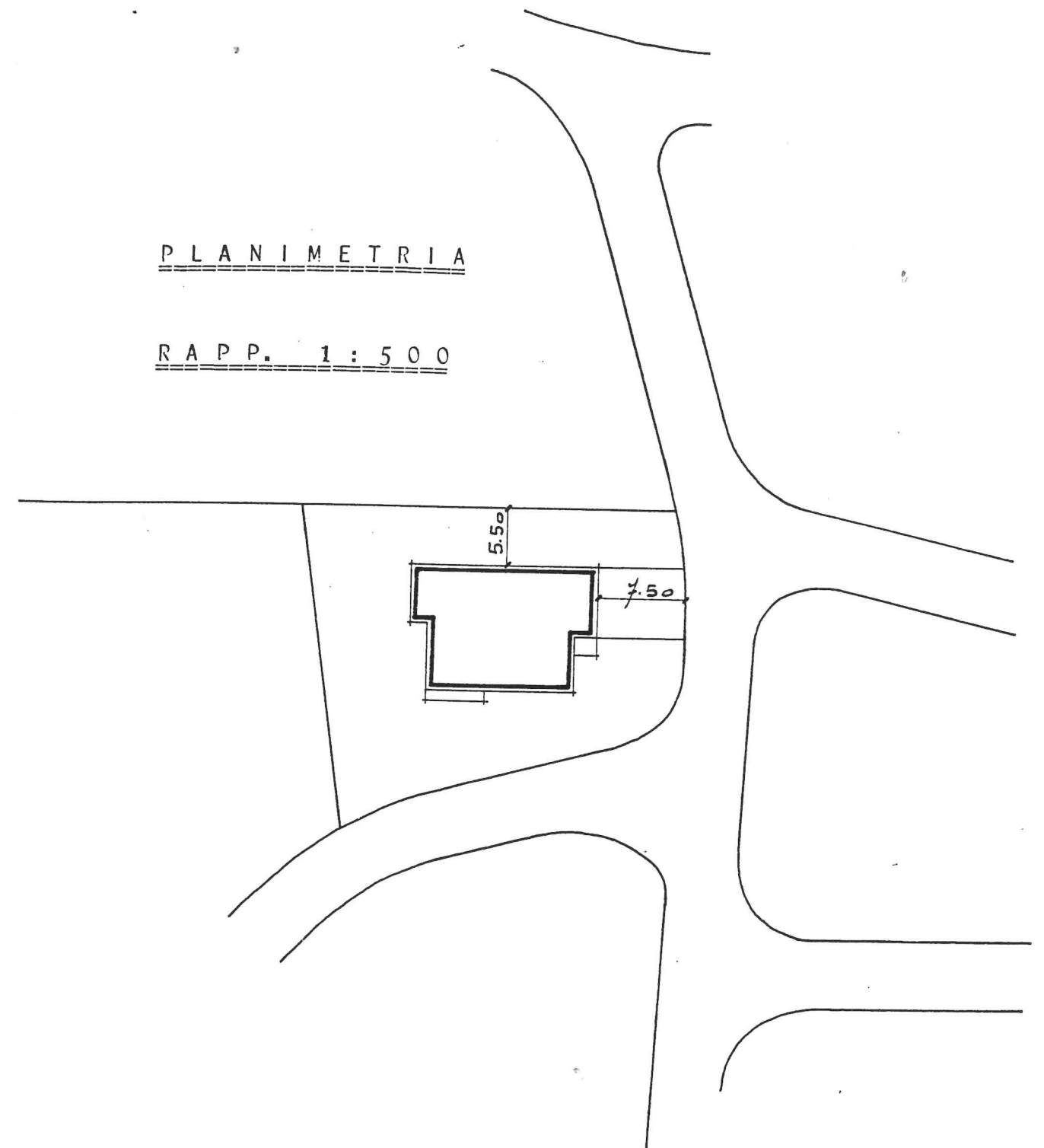
$$\begin{aligned} & (11,80 \times 16,30) - (6,10 \times 2,00) \\ & (2,00 \times 1,90) + (5,10 \times 1,00) - (5,90 \times 1,50) \\ & - (4,00 \times 1,30) - (1,10 \times 1,00) = \text{mq. } 173,89 \times 6,40 = \underline{\underline{1112,89}} \end{aligned}$$

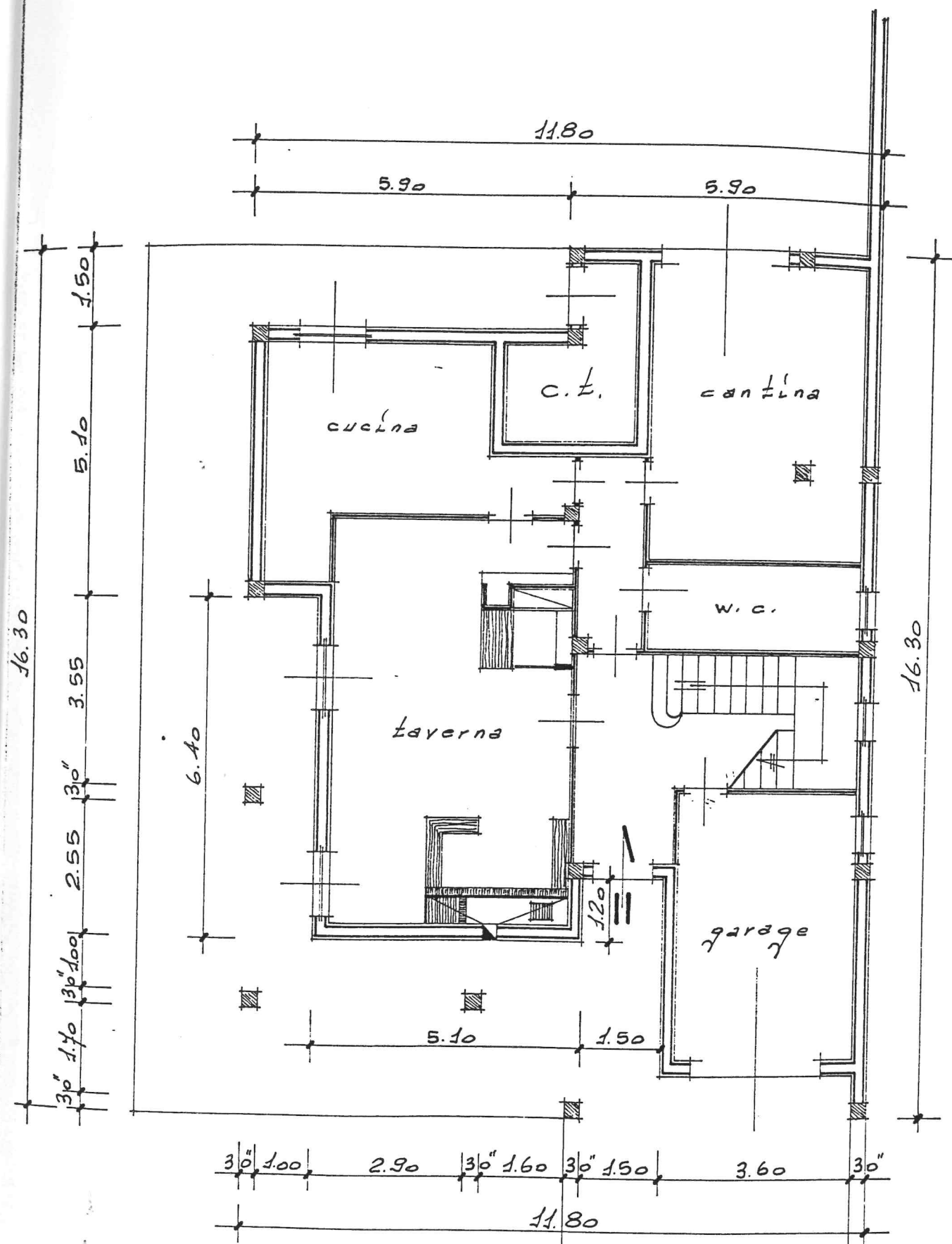
$$\underline{\underline{\text{VOLUME COMPLESSIVO} = \text{mc. } 1511,43}}$$

$$\text{Parcheggio occorrente: } (1511,43/20) = \underline{\underline{\text{mq. } 76,00}}$$

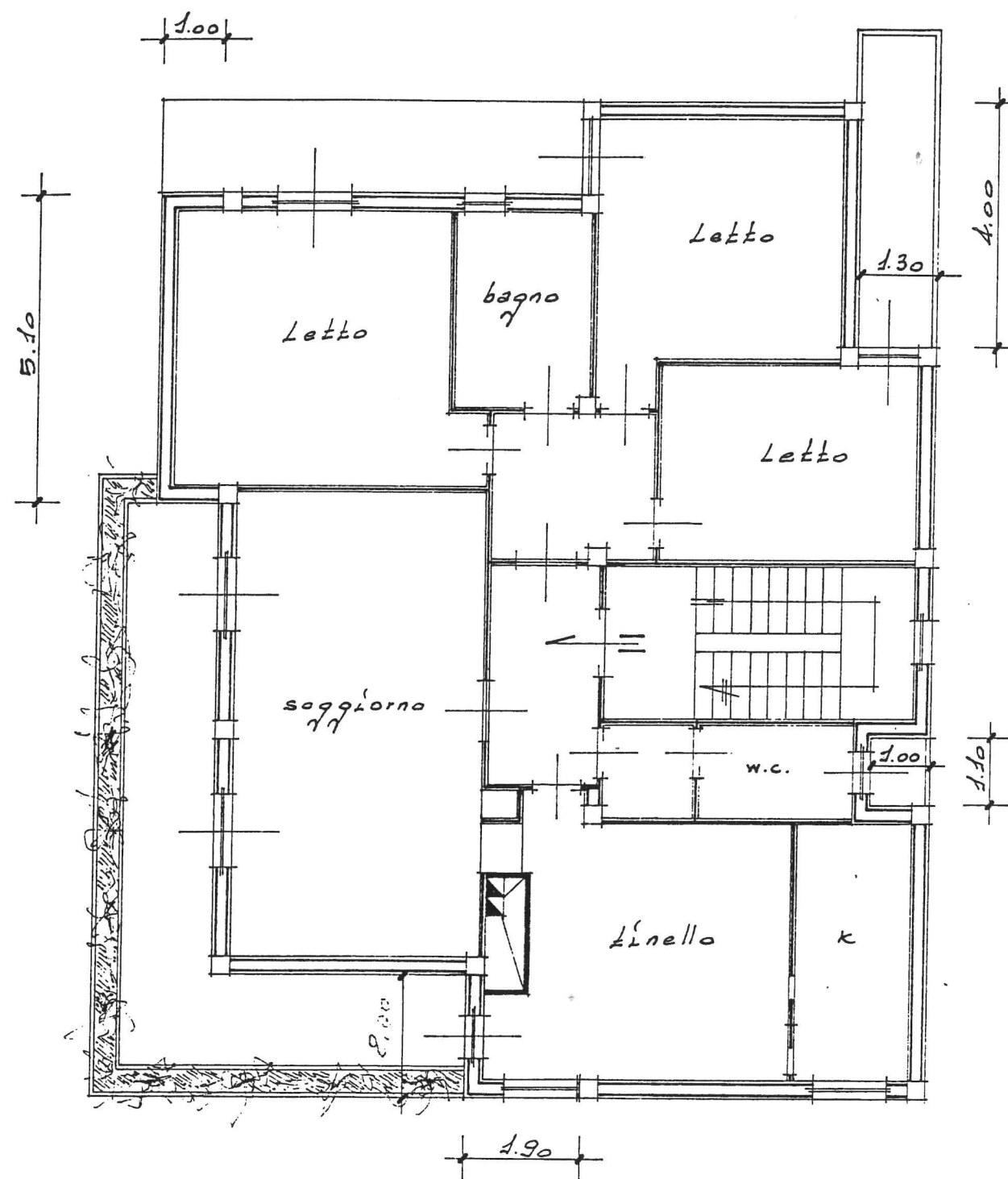
PLANIMETRIA

RAPP. 1 : 500

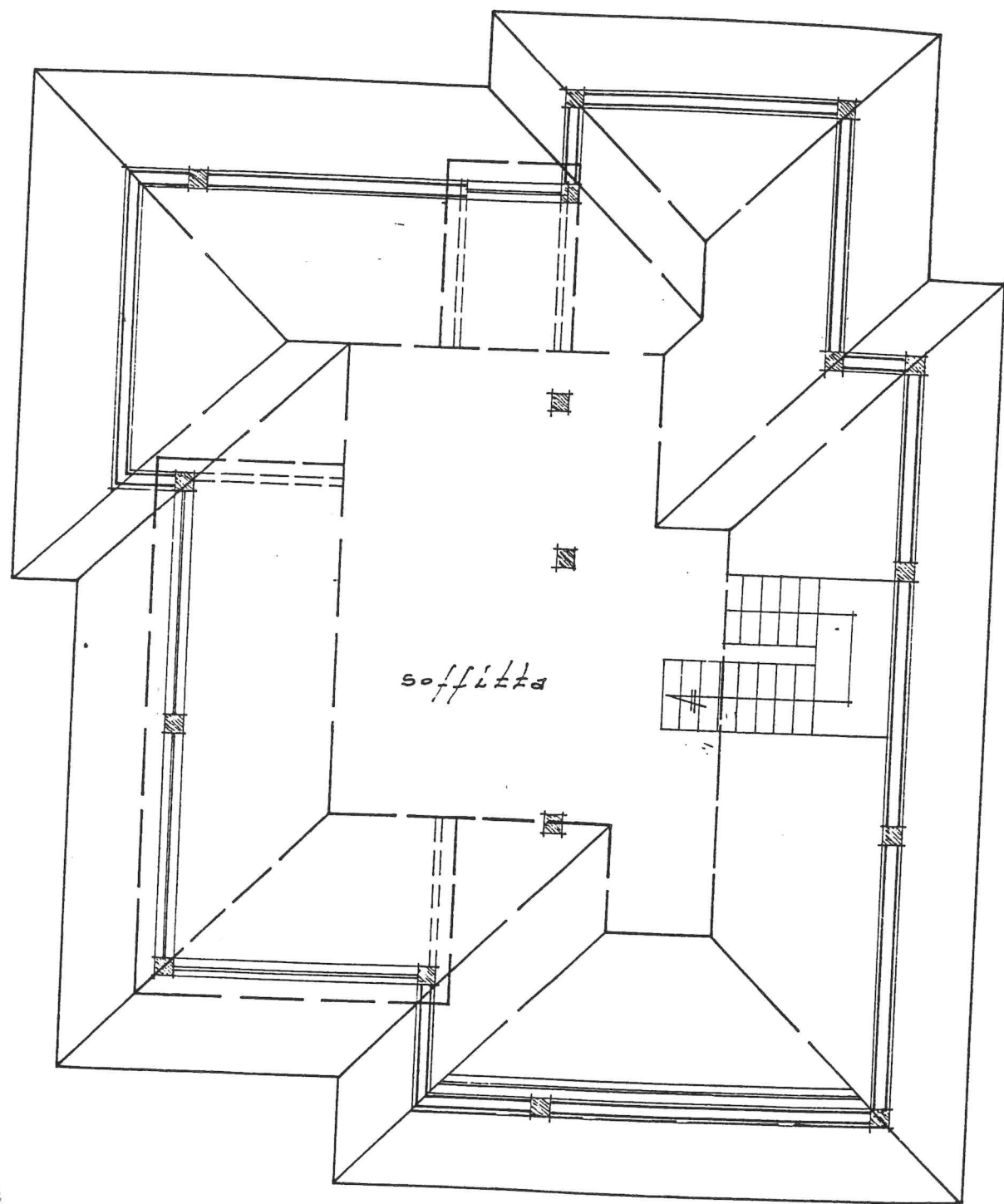




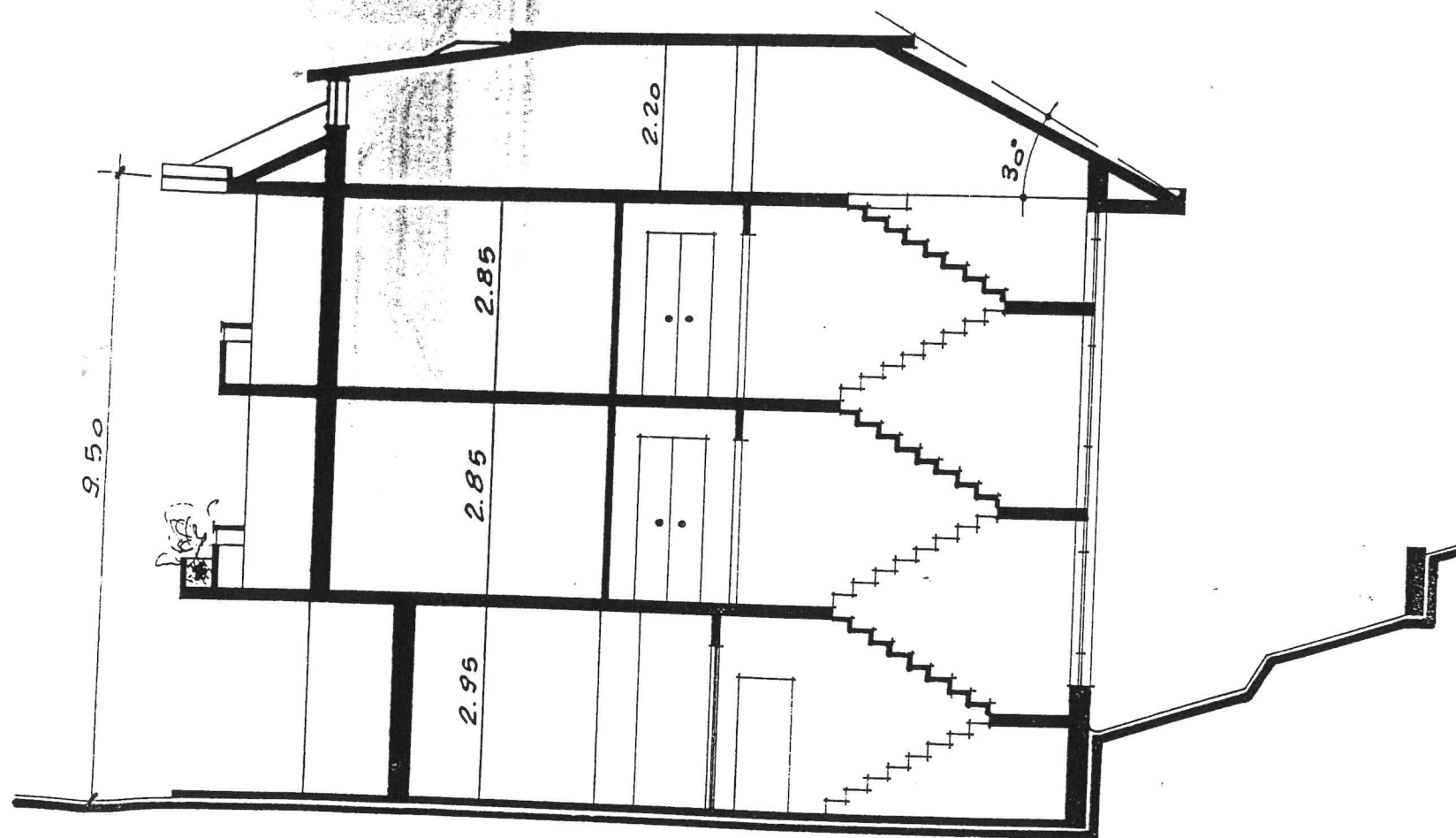
PIANO TERRA



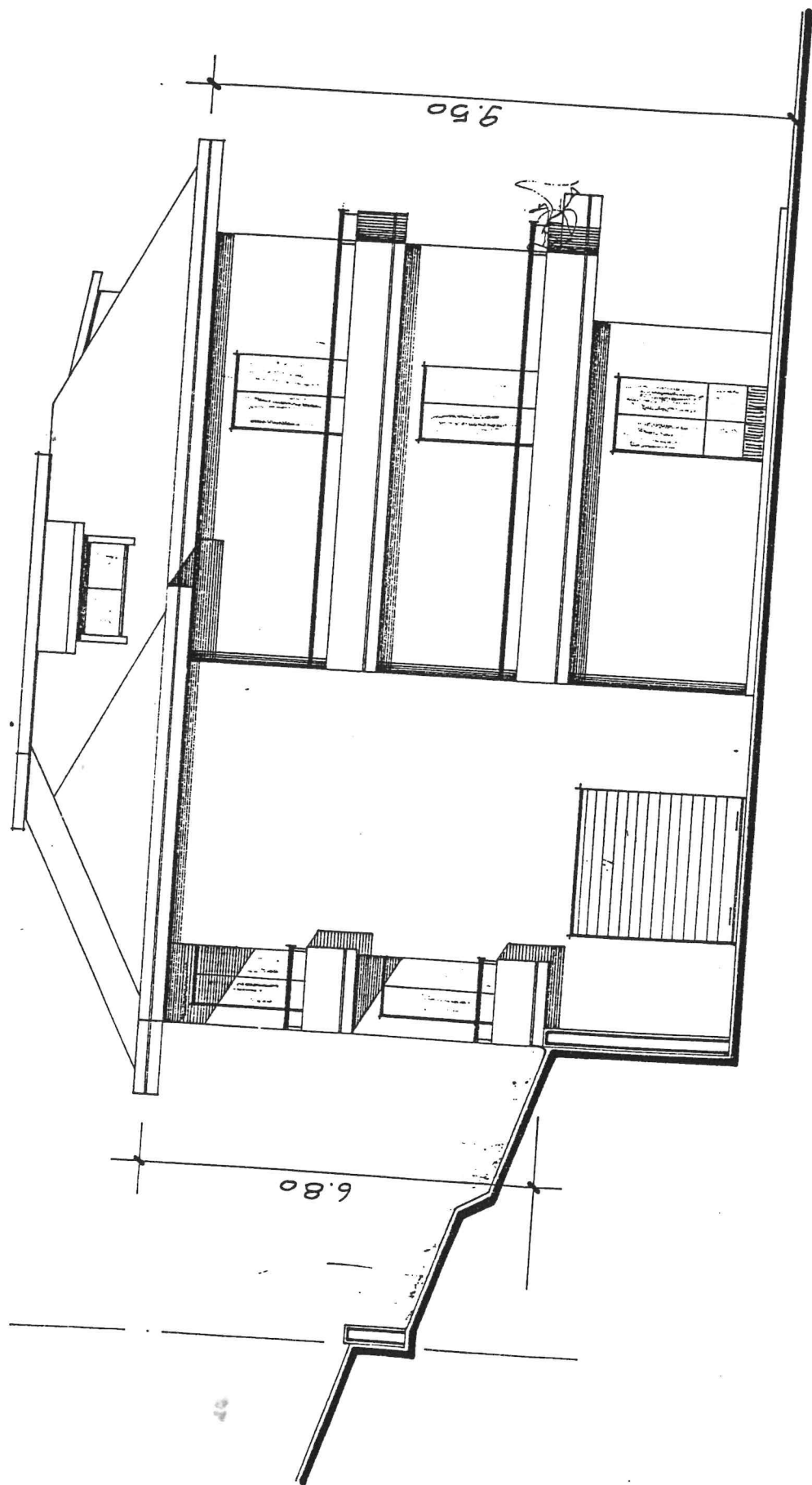
PIANO TIPO



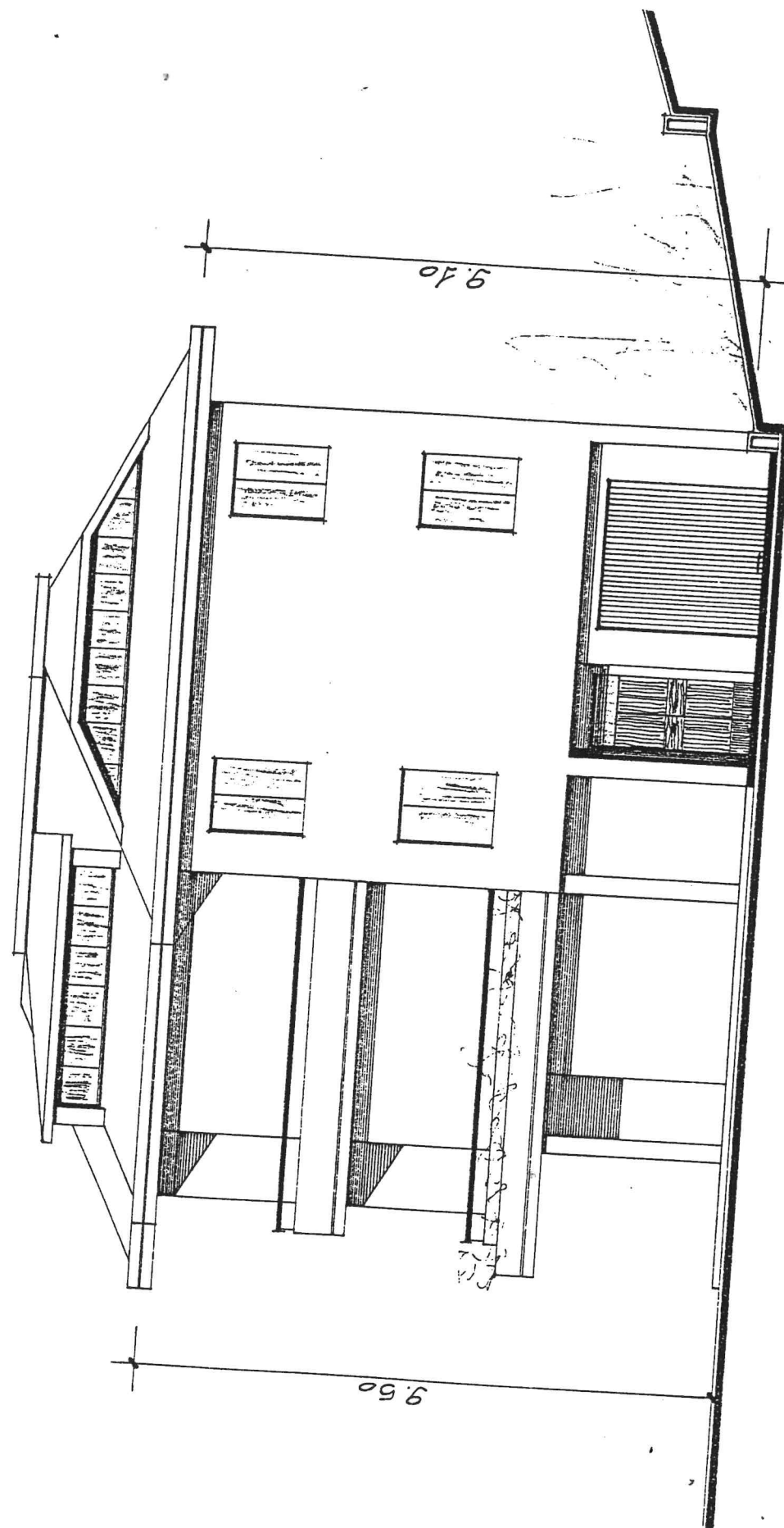
PIANO SOTTOTETTO



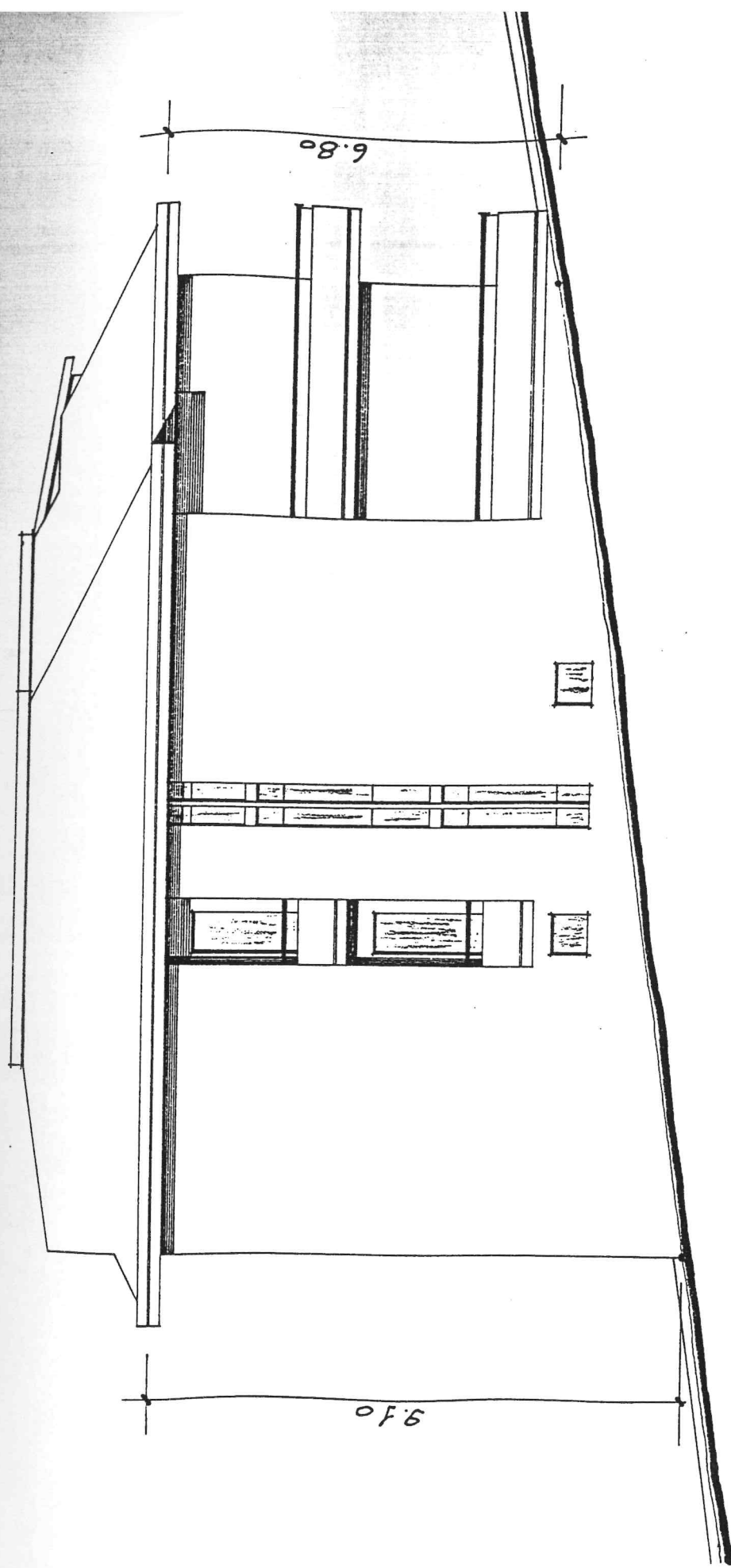
SEZIONE A-A'



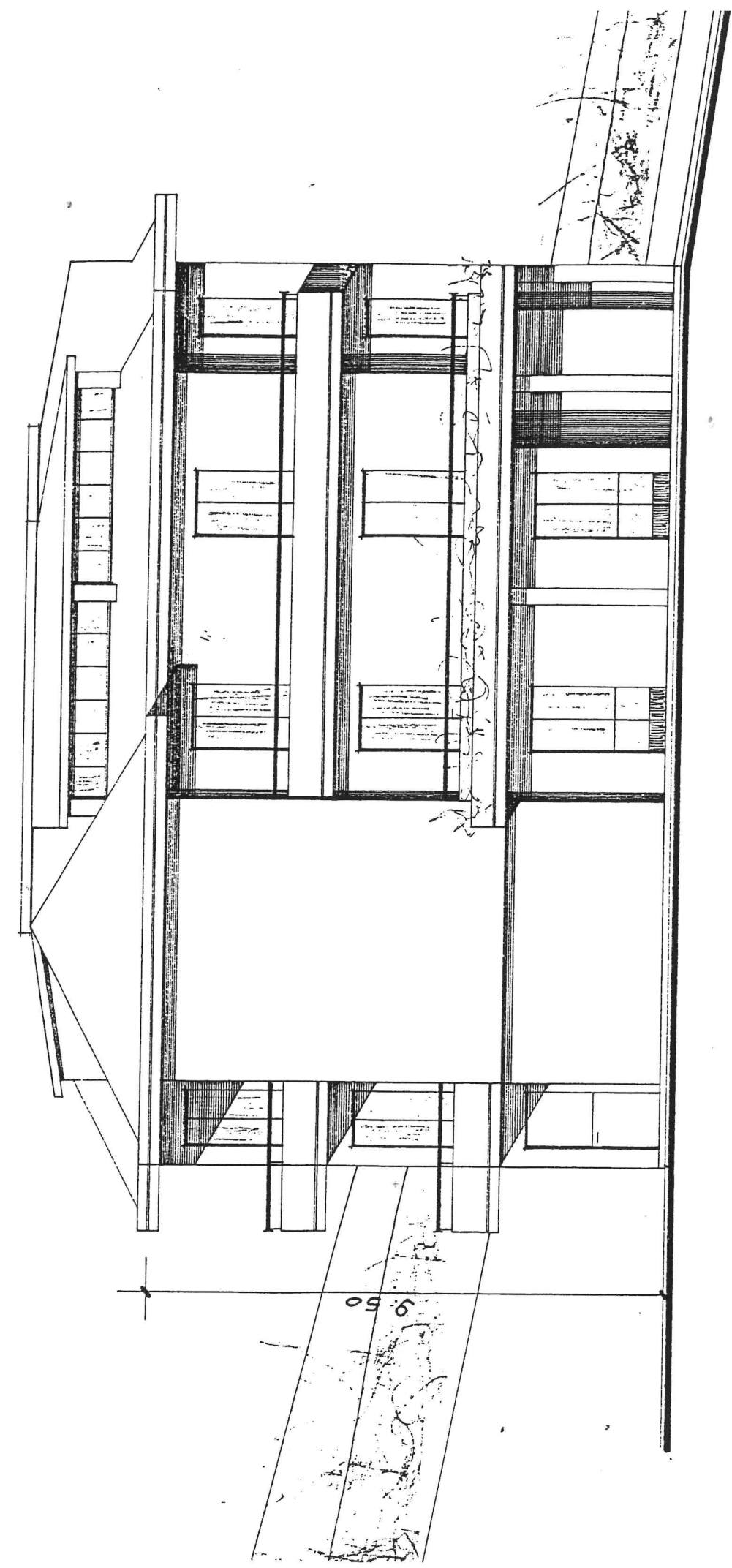
WEST



EST



PLAN



PLAN

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

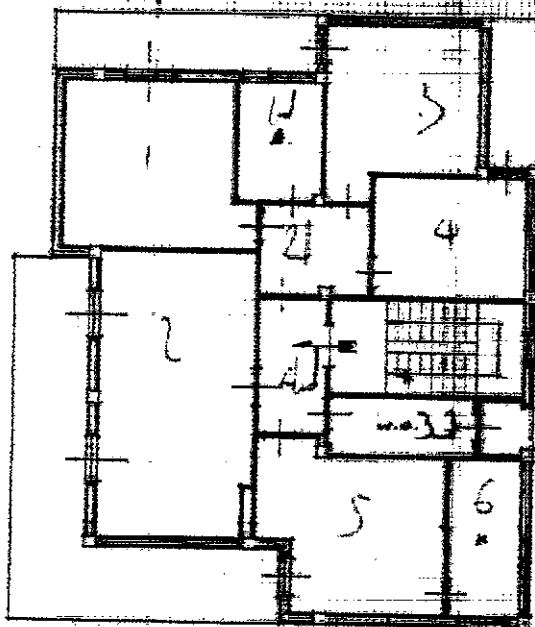
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
200

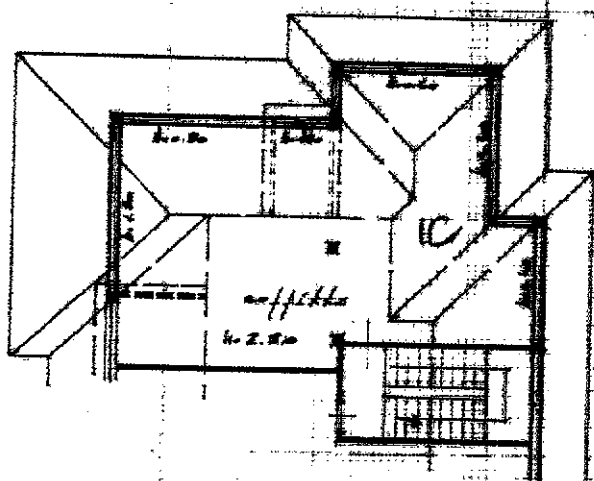
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTORANO via fonte Vecchia civ.



PIANO PRIMO

h. 2.80

v. 6
d. 4
c. 1



ALTRA TRACIA (GITTOTATTO)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Completato il 31-10-1990

RISERVATO ALL'UFFICIO

ARCH. PIANO
COLLETO
PROVINCIALE
GEOMETRI

3453

14 NOV. 1990

data 31-10-1990

man 01
catasto del Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di CASTORANO(C331)- Foglio 7 - Particella 501 - Subalterno 5 >
VIA FONTE VECCHIA n. 18 Piano 1 - 3

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/06/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2024

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio **7** Particella **501** Subalterno **5**

Busta mod.58: **243**

Classamento:

Rendita: **Euro 413,17**

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **8 vani**

Indirizzo: VIA FONTE VECCHIA n. 18 Piano 1 - 3

Dati di superficie: Totale: **184 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **175 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2022 Pratica n. AP0039577 in atti dal 28/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39577.1/2022)

> Dati identificativi

Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio **7** Particella **501** Subalterno **5**

Partita: **1000373**

VARIAZIONE del 14/11/1990 in atti dal 11/04/1996
DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI
SEPARATE PORZIONI (n. 3753.1/1990)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio **7** Particella **501**

> Indirizzo

VIA FONTE VECCHIA n. 18 Piano 1 - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2022
Pratica n. AP0039577 in atti dal 28/03/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39577.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 413,17**
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **8 vani**

VARIAZIONE del 14/11/1990 in atti dal 11/04/1996
DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI
SEPARATE PORZIONI (n. 3753.1/1990)
Notifica n. 2127/1996

> **Dati di superficie**

Totale: **184 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **175 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/11/1990, prot. n. 3753

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]
([REDACTED])
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/01/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO
CAPPELLI Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n.
44751 - UR Sede ASCOLI PICENO (AP) Registrazione
n. 207 registrato in data 30/01/1995 - DIVISIONE
Voltura n. 1530.5/1995 in atti dal 11/04/1996

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2024 Ora 08:50:10
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T33179 del 25/06/2024

per immobile

Richiedente SCHVNT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTORANO (AP)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 7 - Particella 501 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/03/1988 al 24/06/2024

Elenco immobili

Comune di CASTORANO (AP) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00501 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 12/01/1995 - Registro Particolare 187 Registro Generale 221
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 44751 del 10/01/1995
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE del 12/01/1995 - Registro Particolare 188 Registro Generale 222
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 44751 del 10/01/1995
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato immagine
 3. TRASCRIZIONE del 14/11/1996 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 6647
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 49859 del 11/11/1996
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 243 del 02/03/2023 (CESSAZIONE DI FONDO PATRIMONIALE EX ARTICOLO 171 CC)
 4. ISCRIZIONE del 30/10/2013 - Registro Particolare 1052 Registro Generale 7236
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 188911/17762 del 29/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 5. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4373

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2024 Ora 08:50:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T33179 del 25/06/2024

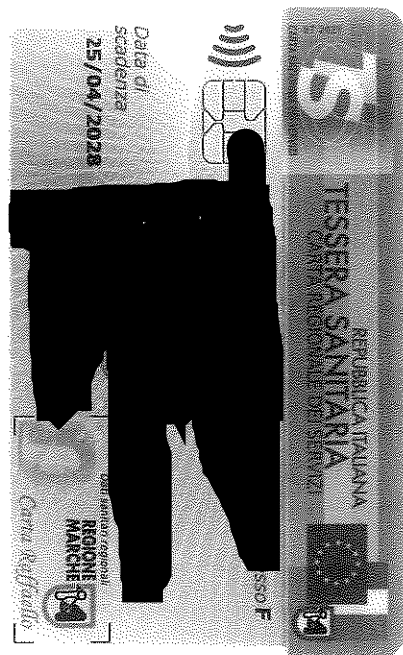
per immobile

Richiedente SCHVNT

Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 189873/18361 del 20/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 14/12/2020 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 8894
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 710/2020 del 08/07/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

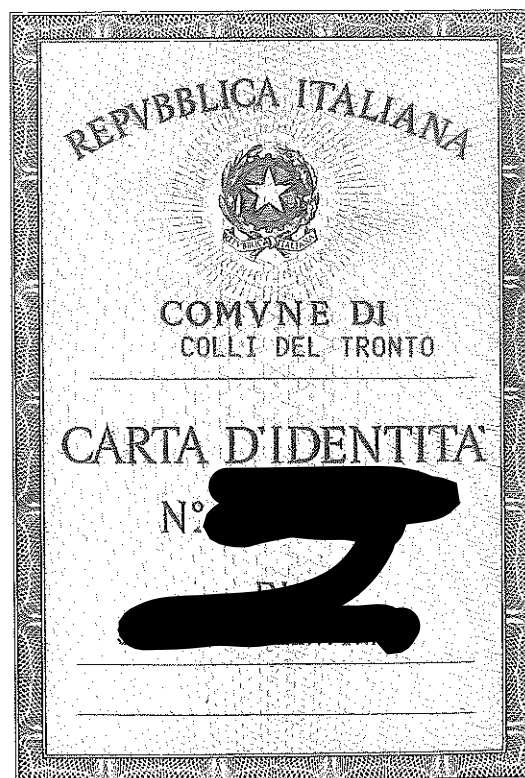
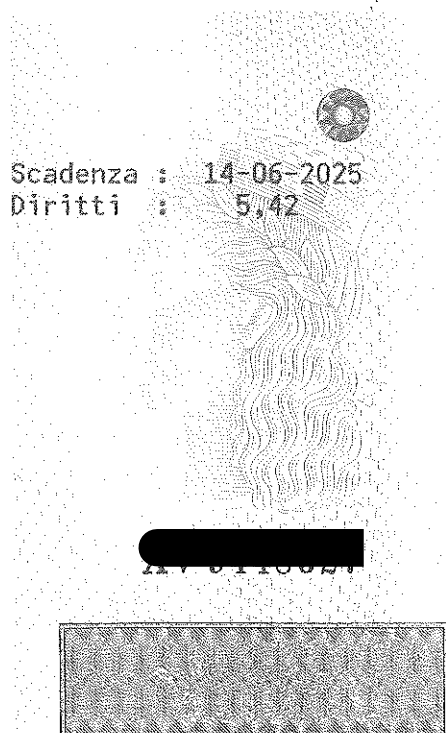
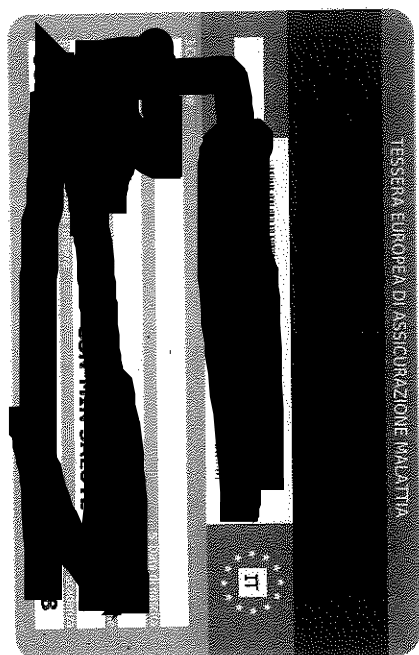
7. TRASCRIZIONE del 23/12/2021 - Registro Particolare 8919 Registro Generale 11712
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 12 del 02/11/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico



Cognome _____
Nome _____
nato il _____
(atto n. _____)
Città _____ Italiana
Residenza _____
Via _____
Stato civile _____
Professione _____
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura _____ 161
Capelli _____ Castani
Occhi _____ Castani
Segni particolari _____ NULLA

Firma del titolare _____
Impronta del dito indice sinistro _____
IL SINDACO
PORDINE DEL SINDACO
Dott.ssa Daniela Spina
COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Firmato digitalmente da: schiavi valentina
Ruolo: Architetto
Organizzazione: Ordine Architetti di Ascoli
Piceno
Data: 17/10/2023 17:02:47



Spett.le Tribunale
di Ascoli Piceno
piazza Orlini 1
63100 Ascoli Piceno
n. RG12/2021

Oggetto: Preventivo per prestazione professionale relativa alla stima di immobile sito in Via Fonte Vecchia, 18 nel Comune di Castorano (AP) distinto catastalmente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castorano al Fg.7 p.lla 501 sub. 5

Su cortese richiesta dell'avv. Francesca Maria Cantalamessa, liquidatore nella procedura n. 12/2021, riporto l'offerta economica per le prestazioni professionali di seguito elencate:

-
- Accesso atti c/o SUE Comune di Castorano (AP);
 - Sopralluogo;
 - Rilievo e restituzione grafica;
 - Perizia di stima immobiliare
-

Competenze prof.li e spese	450,00
Contributo cassa prev.le 4%	18,00
Totale imponibile	468,00
iva 22%	
TOTALE	€ 570,96

Nel compenso è compreso tutto ciò che necessario all'assolvimento dell'incarico di cui sopra, le spese di studio strettamente necessarie, le copie richieste, le spese di trasferta.

Colli del Tronto (AP), lì 20/06/2024

Il Professionista
arch.Valentina Schiavi





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230518-044013-75170 VALIDO FINO AL: 18/05/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza
con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 3

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Regione : Marche

Comune : Castorano (AP)

Cod.Istat: 044013

Indirizzo : via Fonte Vecchia 18

CAP 63081

Piano : primo - Interno :

Coord. GIS : Lat : 42.896941 ; Long : 13.732333

Zona climatica : D
Anno di costruzione : 1977
Superficie utile riscaldata (m²) : 136,70
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 503,98
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale				Castorano				Sezione				Foglio				7				Particella				501			
Subalterni	da	5	a	5	da		a	da		a	da	a		da		a		da		a							
Altri subalterni																											

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

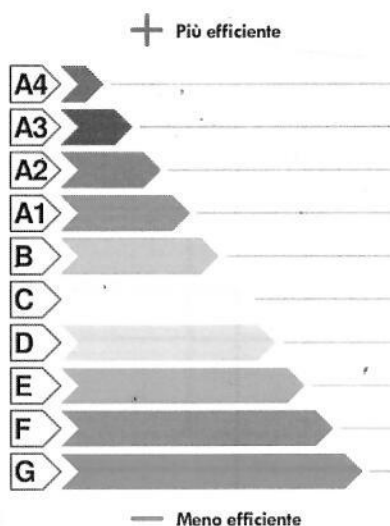
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA
E

EP_{gl,nren}
135,96
kWh/m² anno

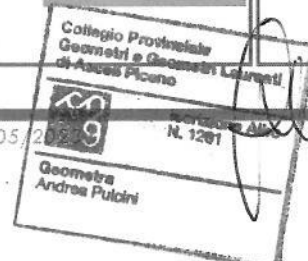
Riferimenti

Gli immobili simili a
questo avrebbero in
media la seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (55,61)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230518-044013-75170 VALIDO FINO AL: 18/05/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	407,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 135,96
☒	Gas naturale	1.604,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☒	Biomasse solide	2.295,00 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 56,45
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 27,64
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Impianto di climatizzazione invernale: nuova caldaia e valvole termostatiche	NO	17,00	D (125,57)	D 125,57 (kWh/m ² anno)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

Geometra
Andrea Pulcini

N. 1261



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230518-044013-75170 VALIDO FINO AL: 18/05/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata 0,00 kWh/anno Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	503,98	m ³
S – Superficie disperdente	214,80	m ²
Rapporto S/V	0,426	
EP _{H,nd}	109,30	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0168	-
Y _{IE}	0,2281	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	1977		Energia Elettrica, Biomasse solide	6,50	0,63 η_H	56,16	116,05
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2003		Energia Elettrica, Gas naturale	22,00			
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2008		Energia Elettrica, Biomasse solide	11,00			
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2003		Energia Elettrica, Gas naturale	3,50			
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2003		Energia Elettrica, Gas naturale	22,00	0,76 η_w	0,29	19,91
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Stufa o caminetto	1977		Biomasse solide	6,50			
Produzione da fonte rinnovabile	Stufa o caminetto	2008		Biomasse solide	11,00			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone								

Scia o cose
avente trascritto
N. 1261

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



Iscrizione Albo
N. 1261

Geometra
Andrea Pulcini

Pag. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230518-044013-75170 VALIDO FINO AL: 18/05/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 13/05/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Pulcini	
Indirizzo	Via A. Crivellucci n. 17, Acquaviva Picena	
E-mail	andreapulcini78@alice.it	
Telefono	329-2924808	
Titolo	geometra	
Ordine/iscrizione	Ascoli Piceno - n. 1261	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Validità 10 anni dalla stesura (art. 6 del D.M. 26/06/2009 e s.m.i.) salvo ristrutturazioni e/o mancato controllo di efficienza energetica degli impianti termici. I dati sull'edificio e strutture ed impianti sono fornite dal proprietario.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 18/05/2023



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230518-044013-75170 VALIDO FINO AL: 18/05/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

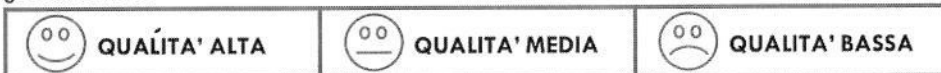
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

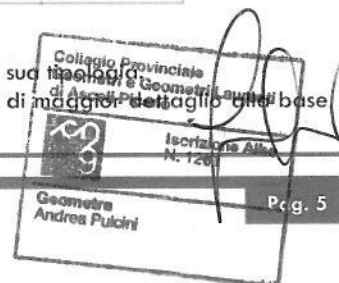
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua destinazione. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggiore dettaglio alla base del calcolo.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Liquidazione patrimonio del debitore – Legge n. 3/2012

Proc. n° 12 – Anno 2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore: Avv. Francesca Maria Cantalamessa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

LOTTO UNICO – Terzo tentativo di vendita

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

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

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

LOTTO 1 – LOTTO UNICO

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

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

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

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

3.2. INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO

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

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

3.3. DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

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

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

3.4. PROPRIETÀ

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

3.5. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia "ora per allora" n. 231 prot. 1429 del 26/01/1977; Pratica di 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.

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

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

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

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

3.6. VALUTAZIONE DEL BENE E PREZZO BASE

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

Superficie commerciabile al lordo della muratura:

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

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

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

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

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

3.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

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

3.8. POSSESSO E STATO DI OCCUPAZIONE

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta è inefficace:

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 14 ter legge n. 3/2012 in combinato disposto con l'art. 14 nonies legge n. 3/2012, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), per un periodo di 30 giorni. Oltre alla dovuta pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP istituito presso il Ministero di Giustizia, la pubblicità dell'avviso di vendita verrà effettuata sui siti gratuiti convenzionati con il Tribunale di Ascoli Piceno: sul sito del Tribunale di Ascoli Piceno, su www.ecocommerciale.it 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 n. 7/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.

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

Ascoli Piceno, lì 27 maggio 2026

Il Liquidatore



FRANCESCA MARIA CANTALAMESSA
27/05/2026 21:19:35 UTC+0200

Avv. Francesca Maria Cantalamessa