TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Liquidazione del patrimonio R.G. V.G. n. 957/2019

Il Liquidatore Dott. Giorgio Marilungo, con studio in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42 (tel. 0736/258786 cel. 349/0819866), visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita emesso dal Giudice Delegato dott.ssa Francesca Calagna in data 24/04/2026,

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027 ore 16:00** e seguenti presso lo studio del Liquidatore dott. Giorgio Marilungo, sito in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1):
Il lotto è costituito dai diritti immobiliari pari a 7/72 di un fabbricato sito nel Comune di Ascoli Piceno - Loc. Poggio di Bretta, Via E. Luzi nr. 146, identificato al Catasto di detto Comune al foglio 61, particella 55, sub 1, cat. A/2, classe 3, superficie catastale mq 105, rendita € 309,25.
Il fabbricato risulta in totale stato di abbandono con presenza di fitta vegetazione spontanea che ne limita l'accesso e un suo utilizzo anche parziale.
Il fabbricato si eleva di piani due fuori terra ed è realizzato con struttura portante in muratura, facciate intonacate a cemento grezzo, solai di piano e copertura in legno, tetto due falde con sovrastante manto in coppi, con avvallamento strutturale rilevato nella falda sud che ne pregiudica la stabilità.
Il CTU ha ritenuto opportuno non accedere internamente al fabbricato in quanto valutato non praticabile.
Nel vigente P.R.G. l'area ricade in zona B di completamento, normata dall'art. 49 delle N.T.A.
Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso il Comune di Ascoli Piceno non si è rilevato alcun titolo edilizio che ne attestasse la costruzione o quantomeno altri interventi edilizi sul fabbricato in esame. Come precedente edilizio, pertanto, è da intendersi la planimetria catastale depositata in data 14/11/1986; dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, si evidenzia la sola difformità: il manufatto denominato "corpo 2" posto in corrispondenza dello N/E del fabbricato in aderenza alla linea di confine, non viene riprodotto, per cui è da ritenersi realizzato abusivamente senza rispettare la distanza legale dal confine e pertanto da demolire.
L'immobile non risulta locato e pertanto disponibile.

LOTTO 2):
Il lotto è costituito dai diritti immobiliari indivisi pari ad 1/2 di un fabbricato sito nel Comune di Roccafluvione, strada Colleiano, foglio 44, particella 359, cat. A/2, superficie catastale mq 71, rendita € 245,06.
Il fabbricato è ubicato nel centro dell'abitato e si sviluppa su due livelli, piano terra a destinazione residenziale e piano seminterrato a destinazione non residenziale (magazzino), entrambi con ingresso diretto da via e area pubblica. L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante in buono stato di conservazione, sebbene posto in aderenza a un fabbricato lesionato oggetto di ordinanza sindacale ad oggi non ancora emessa, come da verbale n. 2755/20225 del Comando Provinciale VV.F. La copertura è a due falde con soletta in cemento armato con sovrastante manto in coppi.
L'unità si compone di:

- piano seminterrato costituito da due ambienti allo stato grezzo, destinati a legnaia e deposito/cantina oltre a piccolo ripostiglio (altezza ca 160cm);
- piano terra costituito da ingresso su soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera.

Nel vigente P.R.G. l'area ricade in zona di completamento "B2" normata dall'art. 33 delle N.T.A..
Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso il Comune di Roccafluvione, si segnala quanto segue:

- fabbricato realizzato anteriormente alla data del 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765/1967);
- Concessione Edilizia n. 970017 del 12(09/1997 per lavori di "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione", rilasciata in data 24/09/1997.

Difformità rilevate:

A) diversa partizione interna dei locali posti al piano terra rispetto allo stato autorizzato;
B) dal confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale, l'ampliamento eseguito in corrispondenza della facciata est del fabbricato, comprendente al piano seminterrato un piccolo ripostiglio e al piano terra il bagno e anti bagno, risulta eseguito su area pubblica anteriormente all'anno 1976, per una superficie misurata pari a mq 5,20; inoltre il gradino di accesso all'unità, per una superficie misurata di mq 0,36, risulta anch'esso realizzato su area pubblica. Ampliamento totale insistente su area pubblica: mq 5,56.

LOTTO 3):
Il lotto è costituito dai diritti immobiliari indivisi pari ad 1/2 su porzione rurale di fabbricato promiscuo ed area indipendente utilizzabile a giardino, entrambi ubicati nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui al lotto 2 siti nel Comune di Roccafluvione, strada Colleiano, catasto terreni, foglio 44, particella 358, sem. arborato, classe 3, sup mq 77, r.d. € 0,10 e r.a. € 0,10 e particella 366 sub 1 porz. Fabbricato rurale promiscuo.
La porzione rurale identifica un lastrico solare non praticabile posto al piano 1° della superficie stimata di mq 12, attuale copertura di un vecchio fabbricato in muratura di forma rettangolare originariamente elevato di tre piani (S1-PT-P1). Il piano 1° risulta di fatto non più esistente in quanto crollato, con i due livelli esistenti (piano S1-PT) utilizzati a rimessa/deposito in testa ad altra proprietà.
La corte individua una piccola area utilizzabile a giardino di forma rettangolare esposta a Sud, della superficie catastale di mq 77.
Nel vigente P.R.G. l'area ricade in zona di completamento "B2" normata dall'art. 33 delle N.T.A..
Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso il Comune di Roccafluvione, il fabbricato catastalmente descritto con la particella 366, risulta realizzato anteriormente alla data del 01/09/1967.

I prezzi BASE D'ASTA sono i seguenti:

LOTTO 1) - Prezzo base d'asta € 6.400,00 (euro seimilaquattrocento/00).
Le offerte non saranno efficaci se inferiori rispetto al prezzo base sopra indicato.
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad € 500,00 rispetto all'offerta più alta.

LOTTO 2) - Prezzo base d'asta € 8.960,00 (euro ottomilanovecentosessanta/00).
Le offerte non saranno efficaci se inferiori rispetto al prezzo base sopra indicato.
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad € 700,00 rispetto all'offerta più alta.

LOTTO 3) - Prezzo base d'asta € 1.536,00 (euro millecinquecentotrentasei/00).
Le offerte non saranno efficaci se inferiori rispetto al prezzo base sopra indicato.
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad € 100,00 rispetto all'offerta più alta.

Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento, spese notarili,

cancellazioni pregiudizievoli, tutti come per legge e a carico dell'acquirente.
Le unità immobiliari sono meglio descritte nella CTU del 04.11.2025 a firma del Geom. Stefano Simonetti, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura; con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, mancanza del CDU, così come eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c..
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorre, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della l.28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita dei beni sarà regolata secondo le seguenti modalità e condizioni.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 15,00 alle ore 18,00 presso lo studio del Liquidatore, Dott. Giorgio Marilungo sito in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 42, a pena di inefficacia.
Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero del lotto per il quale si intende partecipare.
L'offerta va redatta in carta semplice nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.
L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (numero e ruolo generale della procedura);
b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;
c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della

società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al valore base d'asta indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto)
e) il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta ed i dati identificativi catastali dei beni per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
f) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto dei beni, di trovarli di proprio gradimento, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del Liquidatore da qualsivoglia responsabilità;
g) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a "*prendere contatti con il Liquidatore per individuare la corretta intestazione dell'assegno*" **– per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.**

L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

La gara si terrà il **14 gennaio 2027 alle ore 16:00**.
Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.
L'atto di trasferimento sarà stipulato da notaio nominato dal Liquidatore entro 90 giorni dall'aggiudicazione.
La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.
Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet gestiti dalla società Astalegale.net S.p.A..
Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Liquidatore Dott. Giorgio Marilungo, con studio in Ascoli Piceno (AP), Viale Indipendenza nr. 42, tel. 0736/258786, cel. 349/0819866 mail: giorgiomarilungo@studiomarilungo.com; pec: lp957.2019@pec-composizionecrisi.it.

Ascoli Piceno, 06 novembre 2026

Il Liquidatore
Dott. Giorgio Marilungo