

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA Esecuzione immobiliare n. 107/2020 R.G.E.

Promossa da

“BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO  
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.”

Il sottoscritto dott. Clemente Ciampolillo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanze del 21/04/2023 e del 21/05/2024, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

### AVVISA

che **il giorno 4 dicembre 2024, alle ore 17:00** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n° 1, **è fissata la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** del seguente bene:

“Lotto Unico: diritti di piena proprietà su immobile per civile abitazione, nella fattispecie villino, sito in zona collinare del Comune di Ascoli Piceno, via Collina del Sacro Cuore n. 2 ai piani T, 1, piano sottotetto con pertinenze interne ed esterne, corte esclusiva, censito al NCEU di detto Comune come segue:

- catasto fabbricati, foglio 55, particella 350, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani 7, R.C. € 415,75;
- catasto fabbricati, foglio 55, particella 350, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria C/6 (rimesse), classe 6, mq. 36, R.C. € 118,99;
- catasto fabbricati, foglio 55, particella 350, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria C/2 (magazzini), classe 2, mq. 40, R.C. € 142,54;
- foglio 55, particella 350, subalterno 7, bene comune non censibile;
- catasto terreni, foglio 55, particella 350, ente urbano, mq. 310”.

L'immobile, consistente in un fabbricato cielo-terra, tipologicamente definibile come villino si sviluppa sui piani terra e primo, di cui:

- al piano primo, locali principali accessibili mediante scala esterna, di cui 3 camere, 1 sala da pranzo, 1 bagno, 1 balcone;
- al piano terra, locali accessori e pertinenze con n. 2 ingressi, garage, ripostigli, magazzino, n. 2 vani scala interni che portano al piano soppalcato ed alla centrale termica. Sul fronte e sul retro si trova una corte esclusiva.

Il villino non fa parte di un condominio perciò non risulta soggetto a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale.

L'immobile risulta inoltre inserito in zona di vincolo paesaggistico, beni paesaggistici 2 ed in zona soggetta a vincolo idrogeologico, perciò è soggetta alle relative prescrizioni di vincolo, meglio descritte in perizia.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dall'Esperto stimatore in data 03/02/2023 presso il Comune di Ascoli Piceno, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile realizzato precedentemente all'anno 1967:

- 1) concessione Edilizia n.76 rilasciata il 10/06/1958;
- 2) concessione Edilizia in 1° variante n. 174 rilasciata il 22/07/1960;
- 3) concessione Edilizia in sanatoria n. 217 rilasciata il 25/08/1999;
- 4) dichiarazione di abitabilità Prot. n. 18568/1 del 20/08/1960.

Dal punto di vista urbanistico, le unità immobiliari presentano alcune difformità interne ed esterne, sanabili con una Permesso di Costruire a sanatoria e il pagamento di una sanzione amministrativa.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 17/03/2023, a firma dell'esperto stimatore, geom. Domenico Ventura, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, Avv. Anna Maria Pedron, avvenuto il 09/12/2022, l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati. La liberazione del bene sarà a cura del Custode, salvo espresso esonero.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio del dott. Ciampolillo.

**Prezzo base: Euro 70.000,00**  
**(euro: settantamila/00)**

L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

**Offerta minima: Euro 52.500,00**  
**(euro: cinquantaduemilacinquecento/00)**

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Per chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione in modalità telematica dovrà essere inviata al gestore della vendita, "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." attraverso il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di:

**"Zucchetti Software Giuridico S.r.l." - Cauzioni Aste", con il seguente IBAN:  
IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "Tribunale  
di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo - esecuzione immobiliare n.  
107/2020 R.G.E. – versamento cauzione".**

Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17:00 alle ore 19:00 presso lo Studio del professionista delegato dott. Clemente Ciampolillo, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d'acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l'identificazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. La domanda deve essere corredata dell'importo della **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta** che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: **"Tribunale di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo – n. 107/2020 R.G.E."**

**Per entrambe le modalità di partecipazione**

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i., nella domanda, l'offerente, deve dichiarare di essere edotto dell'ordinanza di vendita e

**dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

**Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo – n. 107/2020 R.G.E." o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza dei delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest'ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp), nonché presso lo Studio del dott. Clemente Ciampolillo.

Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste" del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale. Per informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al dott. Clemente Ciampolillo, presso il suo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Pedron, con Studio in Via Osimo n° 16 – 63100 Ascoli Piceno - tel. 0736/342494, anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

San Benedetto del Tronto, 19/09/2024

**Il Professionista Delegato**  
dott. Clemente Ciampolillo