

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**Esecuzione immobiliare n. 13/2022 R.G. Es. Imm.**

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Marini Marini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 26/04/2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

**AVVISA**

**che il giorno 04/02/2025, alle ore 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:**

diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Cavignano n. 204, posto al piano terzo sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale, con superficie di circa 95 mq, oltre un balconcino di circa 3,10 mq, composto da ingresso/soggiorno, angolo pranzo/cottura, due camere, due w.c., disimpegno e un balconcino.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (AP) con i seguenti identificativi:

***Foglio n. 109 particella n. 92 sub 12, zona censuaria 3, categoria A/2 classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq 95, Rendita Catastale € 278,89, Fraz. Cavignano n.204, piano terzo.***

Il CTU riferisce che l'intero edificio, di cui è parte l'immobile oggetto di vendita, è stato edificato a seguito ai seguenti atti amministrativi: Edificio autorizzato con **Concessione n. 25/2001**. Sono inoltre protocollati una richiesta di Lavori di Variante al n. 2007/104PC e un Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56/2008. La domanda di rilascio del certificato di agibilità è stata registrata il 23 ottobre 2008 al n. 59291. E' stata inoltre presentata un CILAS Ecobonus/Sismabonus recante data 05/04/2022 prot. n. 29405.

Il CTU riferisce, inoltre, che vi sono delle difformità tra il progetto assentito e lo stato reale, trattasi di lucernari al tetto e gradini interni abusivi. Il presupposto della sanabilità è subordinato al parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e alla delibera di approvazione condominiale. Specificatamente per i gradini è necessaria anche una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti che le opere realizzate sono prive di rilevanza strutturale e quindi regolarizzabili dal punto di vista urbanistico.

Si segnala per l'immobile pignorato la costituzione di vincoli legali del 23/03/2002 repertorio n. 275 Notaio Ministero Beni e Attività Culturali con sede in Roma, trascritto il 28/05/2002 ai nn. 4274/2954 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali e pertanto la vendita è soggetta alla prelazione dello Stato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Il CTU riferisce che le spese condominiali medie annue ammontano a circa € 1.215,00 e risulta un debito condominiale complessivo di € 16.255,19, di cui € 14.522,72 per spese ordinarie e € 1.732,47 per spese straordinarie. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”*.

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario avv. Cristiano Annibali del 02/03/2023 l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Roberto Piedicavi il 09/01/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura (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: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, 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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO 1) prezzo base: Euro 87.200,00**

**(Euro: ottantasettemiladuecento/00);**

**(offerta minima pari ad Euro 65.400,00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato per ciascun incanto.**

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Per chi intende partecipare in modalità telematica**

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. attraverso il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A." sul c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 **specificando nella causale : Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 - versamento cauzione.**

**Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di €16,00 nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, indicando la denominazione dell'esecuzione Immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (con il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società). **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Vincenzo Marini Marini – n. 13/2022 R.G.E."**

### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Vincenzo Marini Marini – n. 13/2022 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall’aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all’art 41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Ai sensi e per gli effetti del d.m. 22 gennaio 2008, n.37 e d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., l’offerente, dichiarandosi edotto dell’ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino” .**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801 – fax: 0736.45801, mail: [vmm@studiolegalecommercialeassociato.it](mailto:vmm@studiolegalecommercialeassociato.it)) o presso il Custode giudiziario Avv. Cristiano Annibali con studio in Ascoli Piceno C.so Vittorio Emanuele n. 37 (mail: [avv.cristianoannibali@gmail.com](mailto:avv.cristianoannibali@gmail.com) – PEC: [avv.annibali@pec.giuffre.it](mailto:avv.annibali@pec.giuffre.it) – Tel. 348/8126420) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 13/11/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(Dott. Vincenzo Marini Marini)