

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare 9/2016 (a cui è riunita la n.120/2017)

Promossa da: Comune di Monsampolo del Tronto – Unione di Banche Italiane S.p.a. sost. da Purple SPV s.r.l. e per essa quale procuratrice la Cerved Credit Management S.p.A.

La sottoscritta **dottorssa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 27 maggio 2025 del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi

### AVVISA

che il giorno **11/06/2026**, alle ore **15,30** e segg., nello studio del Notaio **Donatella Calvelli** in Ascoli Piceno viale Indipendenza n. 42 è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, della proprietà dei seguenti beni:

### DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO A** (già lotto 4 della perizia del 3 maggio 2018)

Unità immobiliare catastalmente ad uso garage sita nel Comune di Castel di Lama (AP) in Via Carrafo n. 11 situata al piano interrato, in Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, Sub. 41, categ. C/6, classe 2, mq. 124, R.C. euro 358,63.

Dalla perizia del CTU arch. Alessio Marini, del 3 maggio 2018, risulta che il bene è libero, che l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/2009; DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009; Variante del 08/02/2010; SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011; SCIA PROT. 1897 del 4 maggio 2012 e SCIA prot. 6338 del 13 luglio 2012 e che in data 8 ottobre 2013 è stata rilasciato l'agibilità n. 763, e che la destinazione catastale del bene (locale garage) non è conforme alla destinazione autorizzata nei titoli edilizi (deposito).

**Prezzo base euro 47.000,00**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima**

**Offerta minima euro 35.250,00**

**Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)**

**LOTTO 1**

Unità immobiliare commerciale sita nel Comune di Castel di Lama (AP) in Via Carrafo n. 11

situata al piano terra (in catasto chiamato piano primo sottostrada).

L'unità immobiliare commerciale è articolata tutta su di un piano ed ospita



attualmente una palestra per il fitness. È composta da ampi locali in cui si svolge l'attività della palestra, reception, locali di servizio e cavedi, servizi igienici divisi per sesso con annessi spogliatoi e docce, un portico ed una corte esclusiva esterna adibita a parcheggio riservato ai clienti della palestra sul lato ovest, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, Sub. 6, Categoria D/8, Classe 5, Rendita Catastale € 3.632,00.

Dalla perizia del CTU arch. Alessio Marini, del 18.12.2018, risulta che il bene è locato per un periodo di 6 più 6 anni a partire dal 15 novembre 2014, che l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/2009; DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009; Variante del 08/02/2010; SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011; CILA prot. n. 8155 del 10/07/2014; - SCIA commerciale SUAP (per inizio attività palestra) prot. n. 11009 del 16/09/2014, che non è stata rilasciata l'agibilità e che non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato presso lo Sportello Unico per L'Edilizia mentre sono presenti lievi differenze rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale.

**Prezzo base euro 320.000,00**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima**

**Offerta minima euro 240.000,00**

**Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)**

#### **LOTTO 4**

Unità immobiliare ad uso garage sita in Comune di Monsampolo del Tronto, Via Leonardo da Vinci, al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 676, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale € 108,77.

Dalla perizia del CTU arch. Alessio Marini, del 18.12.2018, risulta che il bene è occupato dalla vedova del promissario acquirente, in virtù di contratto preliminare per scrittura privata del 12 ottobre 2011, non registrato né trascritto, che l'immobile è stato costruito in virtù di Permesso di costruire n. 22/2010 e di SCIA prot. n. 2303 del 26/03/2012; che è stata presentata la richiesta di agibilità ma al momento della redazione della perizia la pratica di rilascio è sospesa.

**Prezzo base euro 17.500,00**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima**

**Offerta minima euro 13.125,00**

**Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)**

Il tutto come meglio descritto nelle CTU, da ritenersi qui integralmente richiamate ed alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatte dall'arch. Alessio Marini, depositate telematicamente rispettivamente in data 3 maggio 2018 ed in data 18 dicembre 2018, pubblicate sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascoliceno.it](http://www.tribunale.ascoliceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Si precisa che sui terreni sul quale è stato edificato il fabbricato in Monsampolo del Tronto, di cui il lotto 4) è parte, sono state trascritte presso i Registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 23 giugno 2006 al n. 3775 del reg. part. e in data 28 maggio 2019 al n. 3162 del reg. part. le convenzioni edilizie per notaio Carlo Campana del 9 giugno 2004 e del 20 maggio 2019 (trascrizioni insuscettibili di cancellazione).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 16 giugno 2022 (Lotti A- 1) ed in data 20 giugno 2022 (Lotto 4) e successiva comunicazione in data 16 dicembre 2024 risulta che:

- **LOTTO A:** l'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato;
- **LOTTO 1:** l'immobile è oggetto di locazione commerciale con contratto stipulato il

10/07/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 04/08/2014, con decorrenza dal 15/11/2014 per la durata di anni 6, rinnovato tacitamente sino al 15/11/2026; attualmente risulta occupato di terzo senza titolo.

Con provvedimento in data 27/05/2025 il G.E. autorizzava il terzo occupante a permanere nell'immobile alle condizioni riportate nel medesimo provvedimento, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura, facendo obbligo allo stesso di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

- **LOTTO 4:** l'immobile risulta occupato dalla vedova del promissario acquirente in forza di un contratto preliminare di compravendita del 12 ottobre 2011, non registrato né trascritto, pertanto non opponibile alla procedura.

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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso lo studio del suddetto Notaio.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA**

**Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Donatella Calvelli nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30.**

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi la presenta, **il nome del notaio delegato**, la data della vendita.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.

La domanda, **contenente le generalità complete dell'offerente**, l'indicazione **del prezzo, del tempo e del modo di pagamento**, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A della delega, di cui in appresso, deve

essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. - Notaio Donatella Calvelli - n. 9/2016 R.G.E.I."

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Notartel S.p.A attraverso il suo portale [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Notartel s.p.a. Cauzioni aste", con IBAN IT24 1 03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - R.G. 9/2016 - Versamento Cauzione Notaio delegato dott.ssa Donatella Calvelli". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alle perizie, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, 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), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Notaio Delegato Donatella Calvelli, viale Indipendenza n. 42 - Ascoli Piceno.

È possibile richiedere al custode giudiziario, dott. Alberto Fanesi con studio in Castel di Lama (AP) - Contrada Cerreto n. 1, tel. 0736/814888 – mail: [albertofanesi@yahoo.it](mailto:albertofanesi@yahoo.it) - un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, li 16 marzo 2026

IL NOTAIO  
Dott.ssa Donatella Calvelli



