

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 102.2021

La sottoscritta Avv. Genny Mercuri, con studio in Castel di Lama (AP), alla via C. Battisti n. 19 (tel. mob.: 347.6834501; fax: 0736.811609; mail: gennymercuri@libero.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 08.05.2023 e confermata con successiva ordinanza del 14.11.2025 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 24.06.2026, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio dell'avv. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA del seguente bene:

LOTTO UNICO Diritti di piena proprietà di fabbricato con corte di pertinenza ubicato in zona agricola del Comune di Folignano, Via Galluccio, civico 22, a confine tra le Provincie di Ascoli Piceno e Teramo, raggiungibile percorrendo la Strada Statale n° 81 Piceno Aprutina, all'altezza del km 11+700, direzione Ascoli-Teramo.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra in ottimo stato di conservazione dotato di corte pertinenziale, tipologia "villino", elevato ai piani terra e primo, oltre il piano seminterrato e sottotetto, realizzato in muratura portante, solai di piano e di copertura in cemento armato con cordoli in c.a., scale interne di collegamento tra i vari livelli realizzate con soletta in c.a. di cui quella tra il piano terra e primo di forma elicoidale, esternamente rivestito con conci in travertino a faccia vista, manto in coppi.

Il fabbricato si compone di n° 4 livelli così descritti:

- piano interrato (da ripristinare): locale ad uso cantina e scala di collegamento al sovrastante piano; superficie esterna lorda mq 38,15, altezza interna ml 2,50;
- piano terra: portico, ingresso su magazzino (già soggiorno) con caminetto e scala di collegamento al sovrastante piano abitativo, fondaco (già cucina), disimpegno, ripostiglio, bagno e autorimessa a quota inferiore di cm 17 rispetto al piano confinante, oltre a vano tecnico esterno.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): non residenziale (già abitativa) m2 140,74 con altezza interna di ml 2,65; portico m2 22,83; autorimessa m2 42,18 con altezza interna di ml 2,52; vano tecnico m2 5,53 con altezza interna di ml 2,60; la minor altezza netta di ml 2,65 non risulta sanabile ai fini abitativi, in quanto non rispetta l'altezza minima di ml 2,70 di

cui al D.M. del 5/7/1975 (Decreto Sanità); pertanto la sanabilità dell'intero piano dovrà necessariamente avere una destinazione non residenziale accessoria dell'abitazione al piano primo;

- piano primo: ampio disimpegno, n. 3 camere, bagno, camera con w.c. e ripostiglio/guardaroba, terrazza a livello posta a quota inferiore di cm 22 rispetto al piano abitativo, oltre a scala di collegamento al piano sottotetto.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): residenziale m² 140,73 con altezza interna di ml 2,73; terrazza m² 42,18 con altezza media di ml 3,50.

- sottotetto: n° 2 ambienti non rifiniti destinati a soffitta, per una superficie lorda complessiva di m² 140,73 di cui con altezza maggiore di ml 1,70 pari a m² 32,13 e minore di ml 1,70 pari a m² 108,60, altezze interne ml 0,20/1,70 (unica falda) e ml 0,20/2,55 (doppia falda).

Il grado di finiture interne sono da ritenersi ottime: pavimentazione in cotto smaltato al piano terra e in parquet (essenza doussie) al piano primo (compreso bagno e w.c. di servizio), unitamente al rivestimento di entrambe le scale dei piani terra e primo; infissi interni il legno noce, esterni in alluminio/legno a taglio termico dotati di scuri in legno; portoncino d'ingresso di tipo blindato rivestito con pannelli in legno; rivestimento dei bagni e w.c. in graniglia, ceramica vietrese e ceramica smaltata; pavimentazione del locale cantina e della scala al piano interrato in marmo; autorimessa pavimentata in ceramica, dotata di lavello e di serranda di tipo basculante in lamiera zincata con accesso pedonale; marciapiede esterno realizzato perimetrale al fabbricato, pavimentato con palladiana a scaglie in pietra naturale delimitato da cordoli in travertino.

La corte pertinenziale, della superficie catastale di mq 680 (superficie ente urbano m² 900 a detrarre area di sedime fabbricato m² 220) corrisponde alla sola particella catastale individuante il fabbricato che non comprende, sebbene di proprietà del soggetto esecutato, l'ulteriore corte su cui insiste il tracciato carrabile di accesso dalla S.S.; piantumata a prato, è delimitata verso via del Galluccio da siepe vegetale e da cordolo "a secco" in conci in pietra verso la S.S..

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da serbatoio interrato a gpl con elementi radianti ai piani terra e primo in alluminio; l'unità è inoltre fornita di impianto autoclave (posto nel sottoscala al piano interrato) e rete Wi-Fi, unitamente agli impianti idrico, elettrico e fognario.

L'unità immobiliare è distinta al Catasto dei fabbricati del Comune di Folignano al Foglio 14, Particella 119, Categoria A/7, Superficie catastale 308, Vani 10,5, Rendita 623,62.

Il fabbricato risulta realizzato anteriormente alla data del 1/9/1967, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Autorizzazione Edilizia n° 2265 del 30/9/1955;
- 2) Abitabilità rilasciata in data 21/1/1956;
- 3) Autorizzazione Edilizia n° 14 del 13/9/1965;
- 4) Concessione di Costruzione n° 72/90 del 7/9/1990;
- 5) Domanda di Condono Edilizio prot. n° 1853 del 28/2/1985 posizione n° 51/95 (non definitiva);
- 6) Denuncia Inizio Attività prot. n. 8948 del 19/8/1994.

Il fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato come verificabile puntualmente nella perizia allegata.

Sul compendio immobiliare oggetto di relazione gravano le seguenti n° 4 formalità pregiudizievoli:

- 1) N° 319 del 8/3/2001. Ipoteca volontaria;
- 2) N° 508 del 25/3/2009. Ipoteca volontaria;
- 3) N° 756 del 6/8/2015. Ipoteca giudiziale;
- 4) N° 7958 del 15/11/2021. Pignoramento Immobiliare.

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- * il cespite non è soggetto a condominio;
- * non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- * non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto il cespite in esame;
- * non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- * non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;
- * non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;
- * non risultano trascritti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

L'immobile è residenza primaria del soggetto esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta Geom. Stefano Simonetti alla quale ci si riporta integralmente.

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 con riferimento ad eventuali trascrizioni e iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita si precisa che saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria.

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.

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 dell'avv. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO prezzo base: Euro 190.400.00

(Euro: centonovantamilaquattrocento/00)

(offerta minima pari ad € 142.800,00);

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 Astalegale.net S.p.A., attraverso il portale www.spazioaste.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% (dieci %) del 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 **“Astalegale.net S.p.A.” sul c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. con IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 102.2021 - versamento cauzione**

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

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente ciascuna vendita dalle ore 14:30 alle ore 18:30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Genny Mercuri, studio in Castel di Lama (AP), Via C. Battisti n. 19. 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 al 10% (dieci %) del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Genny Mercuri – n. 102/2021 R.G.E.”.**

Per entrambe le modalità di partecipazione

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 – Avv. Genny Mercuri – n. 102/2021 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.com, nonché presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri sito in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19 (mob.: 347.6834501; fax 0736.811609; mail: gennymercuri@libero.it) o presso il Custode Giudiziario Custode Giudiziario Dott.ssa Anna Maria Pedron con studio in via Osimo n. 16 di Ascoli Piceno (tel.: 3389233172 - Mail: annamariapedron@gmail.com) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Castel di Lama, lì 31 marzo 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Genny Mercuri)