

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 68/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista con studio in Ascoli piceno in Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono/fax. 0736/251648 – cellulare 348-4515036), delegato ai sensi dell'art. 591 bis del codice di procedura civile dal G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi, con ordinanza del 6 giugno 2025 notificata in pari data, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da RIENZA SPV S.r.l.

A V V I S A

che il giorno **7 luglio 2026 alle ore 15.30** e seguenti, presso il suo studio in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO – Diritti dell'intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione (situata in un immobile composto catastalmente da n. 4 unità immobiliari poste all'interno del fabbricato principale) in Comune di Montefortino (FM), Località Teglia n.10. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 35 - Particella 459 Sub.10, Località Teglia n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita € 144,35.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con retrocucina e locale lavanderia al grezzo, disimpegno, una camera e un bagno. Sul pianerottolo di ingresso è presente un ripostiglio sottoscala con accesso indipendente. Nella corte esterna sono ubicati degli accessori inagibili, consistenti in un magazzino diroccato suddiviso in più vani.

Il fabbricato ha attualmente la seguente consistenza:

abitazione al piano terra con vani accessori al piano terra e primo ubicati su altro manufatto servito dalla corte comune

– superficie lorda **abitazione** circa **mq. 107,30** e superficie netta di circa **mq. 70,20** oltre a locale cantina e ripostiglio per una superficie netta di circa **mq. 17,80**. L'unità ha altezza utile interna di mt. 2,72;

– superficie lorda **vani accessori** al piano terra su altro edificio, circa **mq. 71** con altezza di circa mt. 2,00. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili;

– superficie lorda **vani accessori** al piano primo su altro edificio, circa **mq. 55** con altezza variabile tra mt. 1,30 e mt. 3,40. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili.

L'abitazione al piano terra si presenta con pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres, infissi in legno tamburato, finestre in legno douglas e vetro, pareti tinteggiate, riscaldamento a radiatori. Il vano destinato a cantina ed il ripostiglio sottoscala conservano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione con impianti a vista e pareti parzialmente non intonacate. Di fatto l'appartamento è agibile e abitabile nello stato in cui si trova anche se è certamente opportuno programmare lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione infissi ed impianti, sanitari e finiture in genere. I locali accessori ubicati nel vicino fabbricato sono da considerarsi inagibili per gravi carenze strutturali con crollo parziale della copertura, sicuramente aggravate dalla crisi sismica iniziata nell'agosto del 2016. Detti vani sono stati visitati solo parzialmente durante il

sopralluogo in quanto si è ritenuto che l'accesso non potesse avvenire in condizioni di sicurezza. Le caratteristiche descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica allegata.

La costruzione del fabbricato originario è stata realizzata in epoca antecedente al 01/09/1967; non risultano precedenti edilizi come da accesso effettuato presso Comune di Montefortino; lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9 bis. comma 1, D.P.R. 380/2001); la planimetria presentata all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, con dichiarazione protocollo n. AP0001377 del 05/01/2006 costituisce la planimetria di "primo impianto" come accertato dall'esame della documentazione storica catastale che evidenzia l'immobile censito al Catasto Terreni quale "fabbricato rurale" fino alla data del 16/12/2005. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è corretta e confermata dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

In sintesi l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Non risultano vincoli e/o asservimenti.

Non vi è condominio ma condivisione autogestita delle spese con gli altri proprietari confinanti. Non vi sono spese arretrate a tale titolo.

Alla data del primo sopralluogo utile, effettuato il 28 febbraio 2025 dal custode giudiziario I.V.G. Marche, l'immobile risulta occupato dagli esecutati, anziani coniugi, con regolare residenza anagrafica.

Per una più puntuale descrizione del bene pignorato si fa rinvio alla perizia di stima del geom. Stefano Tilli da ritenersi qui integralmente richiamata e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.ascolipiceno.it - www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Prezzo base: euro 26.688,00 (ventiseimilaseicentottantotto/00).

Offerta minima: euro 20.016,00 (ventimilasedici/00).

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

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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), 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 della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo. Per tali motivi l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 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 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ed eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario con modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo conguaglio.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.)

Il decreto di trasferimento non potrà essere pronunciato prima del versamento del prezzo e delle somme a titolo di spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Con il decreto di trasferimento l'aggiudicatario otterrà la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a suo carico. Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termine massimo per il versamento del prezzo: 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. del codice di procedura civile si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, si terranno presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4.

Se l'immobile risulterà ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione verrà eseguita, salvo espresso esonero, dal Custode Giudiziario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e seguenti del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso, alle quali interamente ci si riporta, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**, attraverso il suo portale **www.astetelematiche.it** (compilata seguendo le "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nel proprio portale).

L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% 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 **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.** con IBAN IT93B 03268 22300 052849400440 (ossia conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene a cui fare riferimento) specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare n. 68/2023 – Versamento cauzione.** Entro lo stesso termine dovrà altresì versare imposta di bollo di euro 16,00.

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 il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, nello studio sito in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono cellulare 348-4515036).

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 da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell'Ordinanza di delega, indicando la denominazione della procedura, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia (l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta), le generalità dell'offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto ed ogni altro dato utile alla valutazione dell'offerta nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita", e in particolare dall'allegato A dell'Ordinanza di delega. **La domanda deve essere corredata dall'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, il quale dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Giuseppe Mancini - n. 68/2023 R.G.E. Imm."**

Per entrambe le modalità di partecipazione

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

Il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Ascoli Piceno – Giuseppe Mancini – n. 68/2023 R.G.E. Imm."**, o mediante bonifico bancario, **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. 22.1.2008 n.37 e del decreto legislativo n. 192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione 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.

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle **Condizioni generali della vendita di cui all'allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.** (da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile unitamente al presente avviso ed alla perizia e relativi allegati, sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** nonché sui seguenti siti internet:

www.astalegale.net www.tribunale.ascolipiceno.it www.portaleaste.com www.asteimmobili.it

nonché per estratto sul quotidiano **"Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie"** e sui periodici cartacei **Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno**, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, nello studio sito in Ascoli Piceno, Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono cellulare 348-4515036).

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 ipoteche e dei pignoramenti, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell'attività del professionista delegato (decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell'aggiudicatario), nella misura liquidata dal G.E.; tali costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione. **In mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi al professionista delegato Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, nello studio sito in Ascoli Piceno, Rua Pietro della Scala n. 4, telefono cellulare 348-4515036, previo appuntamento o presso il custode giudiziario I.V.G. Marche (telefono 0731/60914 - 605180 – 605542), indirizzo mail info@ivgmarche.it (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 22 aprile 2026

Il Professionista delegato

Avv. Giuseppe Mancini

Dottore commercialista