

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 22/2018

Promossa da: MAIOR SPV SRL

Il Sottoscritto Avv. Soraya G. Campisi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n.6 (tel. 347 97 40 967), quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 17.01.2020 e del 2 aprile 2024 nonché il provvedimento con il quale veniva dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario emesso in data 08.11.2025 e il provvedimento con il quale veniva alzata la percentuale del deposito cauzionale al 25% del 08.11.2025,

AVVISA

che il giorno **8 LUGLIO 2026 ore 15:30 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, aula del Consiglio Ordine Avvocati di Ascoli Piceno**, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile, 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 ,

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Unico lotto: Diritti di piena proprietà su immobile costituente una porzione cielo/terra di un edificio, sito in Comune di Ascoli Piceno, Via 420ma (Via delle Genziane) costituito da:

- appartamento residenziale
- autorimessa privata
- corte comune alle precedenti.

I piani terra e primo sono destinati a residenza con al piano terra locali zona giorno composti da un soggiorno, una cucina, una sala pranzo ed un bagno disimpegnato, al piano primo ci sono due camere ed un bagno. Il piano sottotetto è composto da locali di servizio, così come il piano seminterrato; l'immobile è completato da un box auto privato. Al piano terra è presente una corte pavimentata ed un ampio giardino sul retro.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 136 di superficie residenziale (piano terra piano primo) e mq.8 di terrazzo al piano primo e 110 circa di zona pavimentata esterna al piano terra oltre a mq. 560 circa di terreno nella parte posteriore lato ovest, poi l'immobile si compone di mq. 68 di sottotetto e di mq. 62 di locali di servizio al piano sotto strada e mq. 20 di garage.

L'unità immobiliare descritta è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori ed è dotata di impianto di condizionamento nelle camere piano primo e nel sottotetto.

Dalla CTU risulta che la realizzazione dell'intero edificio e le successive modifiche sono state eseguite in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

-concessione edilizia n. 341/92 del 24.10.1992 e concessione edilizia n.7/90 del 25.1. 1990.Non risultano pratiche edilizie in corso.

Nell'unità immobiliare sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

1. esistenza di un locale non riportato nei precedenti edilizi con scala esterna
2. destinazione a fondaco del locale al piano terra ora locale pranzo;
3. lievi differenze della posizione di alcuni tramezzi riportate nell'elaborato grafico allegato i precedenti edilizi (planimetrie catastali)

Le opere descritte al punto 1 NON sono regolarizzabili e quindi si dovrà ripristinare la condizione approvata. Le opere descritte ai punti 2 e 3 sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi degli art.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 previo pagamento dell'oblazione prevista.

Il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato agibilità in data 28/06/1993 prot.n. 2462. A seguito delle pratiche sopracitate di regolarizzazione andrà ripresentata Segnalazione Certificata di Agibilità presso il Comune di Ascoli Piceno con una spesa stimata di € 200,00 per spese di segreteria oltre € 500,00 di spese tecniche.

L'immobile oggetto di esecuzione è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 74 con la particella 11 sub.3 - cat A/7 – classe 2 - consistenza 8 vani sup. catastale mq.173 escluse aree scoperte mq.171- rendita Euro 495,80;
- foglio 74 con la particella 11 sub.4 - cat C/6- classe 3 - consistenza 18mq. Sup.catastale 21mq. – rendita Euro 42,76;
- foglio 74 particella 11 sub 2 indicata come BCNC ai sub 3 e 4

Anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali che risulta difforme da quella esistente.

Pertanto la regolarizzazione delle situazioni catastali e urbanistiche sono stimate in € 14.917,59.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. De Angelis Giovanni, il 19.05.2019, depositata telematicamente e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it nonché sul Portale del Ministero di Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite pubbliche".

L'immobile pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali gravanti su di esso: la vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile verrà venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli iscritte sull'immobile messo all'asta sono le seguenti:

-costituzione di fondo patrimoniale, trascritto in data 10.12.1993, reg. part.5149, reg. generale 6862, Pubblico Ufficiale rogante Notaio Caserta Pietro, rep 184542 del 5.7.2006;

-iscrizione del 01.08.2008, reg part. 1467, reg gen. 6749, Pubblico Ufficiale Caserta Pietro, rep 186379/16397 del 30.07.2008, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (per ristrutturazione della prima casa di abitazione –somma concessa € 150.000,00)

-iscrizione del 07.03.2016, reg. part.202, reg.gen.1648, Tribunale di Ascoli Piceno, rep. 247/2015 del 9.12.2015, ipoteca giudiziaria derivante da decreto Ingiuntivo;

- trascrizione del 9.3.2018, reg. part. 1429, reg gen. 1905, Tribunale di Ascoli Piceno, rep 171 del 18.1.2018, pignoramento immobiliare;

-iscrizione del 22.6.2018, reg. Part. 665, reg generale 4876, Tribunale di Ascoli Piceno rep. 828/2018 del 14.5.2018, ipoteca da Decreto Ingiuntivo.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

Se gli immobili risulteranno ancora occupati dai debitori o da terzi senza titolo la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.lgs. 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. 28/85 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 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 ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Soraya G. Campisi, sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base ribassato euro 184.000,00(centoottanta quattromila/00 euro).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 138.000,00 -centotrentoottomila//00).

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

L'offerta di acquisto deve essere presentata al gestore della vendita **Aste Giudiziarie In linea S.p.A.** **attraverso il suo portale www.astelelematiche.it.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 25 per cento (25%) del prezzo offerto, da effettuarsi a favore di "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A Cauzioni Aste **tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Sella spa, intestato ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., al seguente IBAN IT93B0326822300052849400440.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.22/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita.

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

L'offerta dovrà contenere 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 (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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Soraya G. Campisi.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 cpc solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

la domanda deve contenere 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.

L'offerta dovrà contenere 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 (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;

l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato; l'indicazione dell'importo della cauzione in misura pari **al 25 %** del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Soraya G. Campisi - Esec. Imm. n. 22/2018 RGE". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Soraya Campisi- Esecuzione Immobiliare n. 22/2018 RGE –", 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.

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 dei delega del G.E. che sarà pubblicata, 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. Soraya G.Campisi presso il suo studio di Corso V. Emanuele 21 , Ascoli Piceno.

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, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Soraya G. Campisi nella misura liquidata dal G.E.

Mentre le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

Detti 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. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Soraya G. Campisi, con studio in Rua del Papavero n.6 , Ascoli Piceno (cellulare 347 9740967), presso il custode giudiziario Dott. Carlo Sansonetti con studio in Ascoli Piceno, Via delle Torri 7, tel. 0736 250853, mobile: 3480610481 (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale

Ascoli Piceno, 14.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Soraya G. Campisi