

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA

**Esecuzione immobiliare n. 136/2022**

Il sottoscritto rag. Massimiliano Filiaggi, con studio professionale in via T. C. Onesti n. 3/I (tel. mob.: 3355417534; mail: massimilianofiliaggi@damaservices.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 21.06.2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

### **AVVISA**

**che il giorno Mercoledì 8 luglio 2026, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio del rag. Massimiliano Filiaggi in Ascoli Piceno (AP) alla via T. C. Onesti n. 3/I, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:**

#### **LOTTO UNICO:**

*“Fabbricato ad uso civile articolato sui piano terra e primo sito in Comune di Amandola (FM), Contrada Bore, numero civico 2 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 7, particella 50, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani Superficie catastale totale 122 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, Rendita € 325,37, Contrada Bore, 2 - Piano T-1.”.*

*Locazione: le unità non sono locate.*

*Possesso: le unità sono in possesso dei debitori pignorati.*

*Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.*

*Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.*

*Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.*

*Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

*Risultano presenti altre tipologie di vincoli ed oneri:*

*- Difformità catastali: Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato di fatto risultano alcune difformità consistenti in: - al piano terra - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, un'apertura spostata, parte di fondaco mancante, n. 1 scala esterna mancante; - al piano primo - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, n. 2 scale esterne mancanti. Le dette difformità, evidenziate in apposito elaborato*

*[v. Allegato 9 - Planimetrie con evidenziazione difformità catastali] sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.500,00 circa.;*

*- Difformità edilizie: In riscontro alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Amandola ha comunicato che “dalle ricerche fatte presso l’Archivio Comunale, alla data odierna, Non è stato possibile ritrovare alcun atto inerente al fabbricato catastalmente distinto al Fg. 7 P.lla 50”. Ne consegue che non sussistono gli elementi indispensabili e necessari per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, né per accertare l’esistenza di opere abusive, né per dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1967.;*

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall’ing. Marco Alesi il 24.02.2024 alla quale ci si riporta integralmente.

In particolare, non risultano iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli elencati nel cap. D della perizia. Non vi sono oneri condominiali. Non risultano vincoli di alienabilità o indivisibilità. Non risulta l’esistenza di beni demaniali o di usi civici. Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione.

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 del rag. Massimiliano Filiaggi in Ascoli Piceno alla via T. C. Onesti n. 3/I.

### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO UNICO prezzo base: Euro 13.500,00**

**(Euro: tredicimilacinquecento/00)**

**(offerta minima pari ad Euro 10.125,00);**

**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 Edicom Finance S.r.l, attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

L'offerente dovrà versare una cauzione pari 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 **“Edicom Finance” con IBAN: IT02A0326812000052914015770** **specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 136.2022 - 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 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Rag. Massimiliano Filiaggi, studio in Ascoli Piceno (AP), Via T. C. Onesti n. 3/I. 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% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – rag. Massimiliano Filiaggi – n. 136.2022 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 – rag. Massimiliano Filiaggi – n. 136.2022 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.com](http://www.astalegale.com), nonché presso lo studio del rag. Massimiliano Filiaggi.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del rag. Massimiliano Filiaggi sito in Ascoli Piceno alla via T. C. Onesti n. 3/I (mob.: 3355417534; mail: [massimilianofiliaggi@damaservices.it](mailto:massimilianofiliaggi@damaservices.it)) o presso il Custode dott. Gianluca Catalini (tel.: 073645531 - Mail: [gianluca@studiocatalini.it](mailto:gianluca@studiocatalini.it)) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 17.04.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(rag. Massimiliano Filiaggi)