

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 2/2022 R.G.E.
(a cui è riunita la procedura n. 120/2024)

Promossa da: EDILTRES S.R.L.

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 30 maggio 2025 del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISA

che il giorno **9 LUGLIO 2026**, alle ore **15,00** 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, del seguenti bene, e precisamente:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, via Vittorio Emanuele Orlando, 59 e precisamente:

- Appartamento al piano primo del fabbricato di cui è parte, composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, tre camere e bagno, oltre a due ampi terrazzi ubicati sul fronte est e su quello ovest ed annesso locale ripostiglio al piano terra.

La porzione immobiliare è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 78, particella 373 sub 1, cat. A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq. 141, totale escluse aree scoperte mq. 117, R.C. Euro 578,43.

Dalla CTU risulta che:

- l'appartamento versa in sufficiente stato di conservazione, mentre i pavimenti dei terrazzi risultano ampiamente lesionati in vari punti;
- il ripostiglio al piano terra, della superficie lorda di mq. 21, ha doppio accesso: sia dall'esterno attraverso la corte comune che dallo spazio condominiale.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'arch. Gianluca Baroni in data 7 agosto 2023, depositata telematicamente l'8 agosto 2023 e successiva integrazione del 30 ottobre 2023, pubblicate 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".

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di esso. 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 degli immobili 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.

Dalla CTU risulta che l'edificio originario è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente per il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto risultano depositati presso il Comune di Ascoli Piceno i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione prot. n. 3097 del 28/02/1991, per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato (consistenti nel montaggio di un ascensore all'interno del cavedio del lato ovest del fabbricato);
- Autorizzazione prot. n. 18535/I del 19/10/1991, per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato (consistenti nella realizzazione di cancelli negli ingressi carrabili dell'edificio);
- DIAE prot. n. 47010 del 14/10/2002, per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato relative alla corte condominiale, alle coperture e alle facciate;
- DIAE prot. n. 66124 del 06/06/2008, per opere di manutenzione straordinaria nella centrale termica;
- CILAS prot. n. 2022/106234 del 23/11/2022 per lavori di efficientamento energetico dell'intero fabbricato. Al riguardo il CTU ha precisato che, alla data della perizia, i lavori di cui alla citata CILA Superbonus non risultavano ancora iniziati e il Comune di Ascoli Piceno ha richiesto integrazione documentale con comunicazione in data 30/05/2023.

Dalla CTU risulta che nei titoli edilizi sopra indicati non sono state rintracciate planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che dai rilievi effettuati non emergono difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

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.

La porzione immobiliare verrà venduta liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili: domanda giudiziale per giudizio di divisione trascritta il 24 gennaio 2025).

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 21 giugno 2023 l'immobile risulta occupato dai debitori.

Se gli immobili saranno 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.

LOTTO 1

Prezzo base euro 118.000,00

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

Offerta minima euro 88.500,00

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

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 s.s. 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, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM N. 2/2022 – Notaio delegato DONATELLA CALVELLI".

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

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 I 03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2/2022 - Versamento Cauzione Notaio delegato 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 e precisamente l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti 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".

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, rag. Massimiliano Filiaggi, con studio in Ascoli Piceno, via T.C. Onesti n. 3/I5 – tel.: 0736/42704, mail: massimilianofiliaggi@damaservices.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 01 aprile 2026

IL NOTAIO
Dott.ssa Donatella Calvelli



