

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 162/2019

Promossa da: INTESA SANPAOLO SPA RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

Il sottoscritto Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), 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 06.05.2022

AVVISA

che il giorno 16 SETTEMBRE 2026 alle ore 14:30 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista”, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica 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 seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà su

- 1) Porzione di fabbricato posto in contrada Monte Cretaccio nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), costituito da un appartamento ad uso abitativo posto al piano terra con annessi fondaci e autorimessa al piano seminterrato e corte antistante. Fa parte del lotto anche un magazzino/baracca con terreno circostante. Gli immobili si trovano a poca distanza dalla strada salaria e a qualche chilometro dall'ingresso dell'autostrada A14 e sono censiti al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) nel modo seguente:
 - appartamento e fondaci: **Foglio 23 part. 92 sub 1**, cat. A/2, classe 2 consistenza 5 vani, sup. catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 335,70, contrada Monte Cretaccio n. 14, piano S1-T;
 - autorimessa: **Foglio 23 part. 92 sub 4**, cat. C/6, classe 3, consistenza 36 mq, sup. catastale totale mq 41, rendita € 141,30, Contrada Monte Cretaccio n. 14, piano S1;
 - magazzino: **Foglio 23 part. 194**, cat. C/2, classe 1 consistenza 37 mq, sup. catastale totale mq. 82, rendita € 105,10, contrada Monte Cretaccio n. 14, piano T.

L'appartamento sviluppa una SEL di mq 80,20 e risulta così distribuito: zona ingresso composta da soggiorno con angolo cottura collegata con un disimpegno che distribuisce due camere e due bagni, di cui uno cieco. Il piano seminterrato ha una SEL di circa mq 80,20 ed è composto da un locale “autorimessa” e tre locali “fondaci” di cui un bagno. Il magazzino, assimilabile ad una baracca, sviluppa una SEL pari a mq. 33,00 circa, per il deposito di

materiale e quant'altro. L'appartamento, i fondaci e l'autorimessa versano in un discreto stato di conservazione anche se necessitano di interventi manutentivi.

Gli impianti tecnologici installati sono datati e non conformi alle attuali norme di settore, pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese al loro rifacimento/adeguamento.

Sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Aumento della volumetria urbanistica causata dall'avvenuto sbancamento del terreno sul lato sud per un'altezza pari a circa ml. 2,40, con conseguente diversa sistemazione degli spazi esterni, mediante realizzazione di una rampa di scale e muretti di contenimento e mancata realizzazione della rampa inclinata di accesso al garage.
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, nell'appartamento;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato che, da progetto, era destinato interamente ad autorimessa mentre, attualmente, risulta destinato a locale rustico con camera da letto e bagno;
- d) Realizzazione di una finestra sulla facciata sud del piano seminterrato. Nel progetto approvato la parete ove è stata aperta la finestra risulta interrata;
- e) Minore altezza interna del piano seminterrato che nel progetto approvato risulta pari a ml. 2,35 mentre attualmente è pari a ml. 2,30;
- f) Minore dimensione del locale rimessa presente sulla corte esterna, rispetto a quanto riportato nei progetti approvati;
- g) Ampliamento del locale rimessa presente sulla corte esterna mediante realizzazione di un avancorpo sul lato ovest;

Le opere descritte ai punti b), e) ed f) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere descritte ai punti a), d) non sono sanabili per aumento del volume non ammissibile e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi come approvati.

L'opera descritta al punto c) non risulta sanabile in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie che non consentono destinazioni abitative in locali seminterrati o interrati con altezze interne minori di ml. 2,70. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a ripristinare destinazioni compatibili con le norme di settore, eliminando il locale wc che presenta altezze interne minori di quelle previste dalle norme igienico sanitarie.

L'opera descritta al punto g) non risulta sanabile per distacchi dai confini e volumi non ammissibili. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione dell'ampliamento in esame.

Le opere di adeguamento, rimozione o demolizione sopra descritte dovranno essere eseguite con richiesta di idoneo titolo edilizio e previa Progettazione e Direzione dei Lavori di tecnici abilitati, pagamento delle sanzioni di legge e diritti di segreteria, procedendo successivamente alla presentazione della necessaria variazione catastale.

Agibilità: risulta presentata e completa la domanda di abitabilità prot. 5130 del 03.02.2000.

Stato di Possesso: l'immobile risulta occupato dagli esecutati. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Condominio

Il condominio non risulta presente.

Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione contro n. 2408 del 28/10/2005- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno del 15/10/2005 rep.489 a favore di Sanpaolo Imi Spa

- Nota di iscrizione contro n. 205 del 01/02/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale: Tribunale di Macerata del 29/01/2008 rep.129/2008 a favore di Banca delle Marche Spa
- Nota di trascrizione Reg. Part. n. 379 del 22/01/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sulle u.i.u. sopra descritte a favore Intesa Sanpaolo Spa, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Ascoli Piceno in data 05.12.2019 rep. 2634.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del 01.04.2022, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. Rosario Taibbi, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, 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.

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. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base di vendita Euro 63.360,00 (diconsi euro sessantatremilatrecento-sessanta//00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (OFFERTA MINIMA EURO 47.520,00, diconsi euro quarantasettemilacinquecentoventi//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

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata **al gestore della vendita telematica, la società ASTALEGALE.NET S.P.A.,** attraverso il suo portale **www.spazioaste.it** (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto a base d'asta, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "Astalegale.net S.p.a." seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale www.spazioaste.it.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 10,00 alle ore 12,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) 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.

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, di accettarle espressamente, 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 minorenni, 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;

Nell'offerta dovrà essere indicato il 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 proposto a base d'asta, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi-Esec. Imm. n. 162/2019 R.G.E". 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.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 162/2019 R.G.E" o tramite bonifico bancario, 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.

L'espressa dichiarazione scritta, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che 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;

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. 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, www.immobiliare.it e per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, 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. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) 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. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; irene.cataldi@libero.it; avvirenecataldi@puntopec.it) o presso il custode giudiziario Dott.ssa Maria Rita Sarcinella, Via Moncalieri, 3/E – 63074 San Benedetto del Tronto, Cell 328 6651806 – fax 1782 289085; e-mail: mariaritasarcinella@gmail.com; PEC: mariaritasarcinella@pec.it (anche per prenotare la visita dell'immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 14.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Cataldi