

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare 40/2021

Promossa da: Fanini Maria Rosaria

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 5 dicembre 2025 del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISA

che il giorno **17 settembre 2026, alle ore 15,30 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, della proprietà del seguente bene:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), via Carlo Forlanini n. 1 e precisamente:

- unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra, costituita da un ampio ingresso/reception delimitato da una parete divisoria che disimpegna quattro vani ufficio, un wc con anti wc e un piccolo vano archivio.

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1314 subalterno 44, via Carlo Forlanini n. 1/A, piano T categoria A/10, classe 2, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 98, R.C. euro 1.129,75.

Dalla perizia del CTU risulta che **l'ufficio, sul lato sud, è collegato per mezzo di una porta ad altra unità immobiliare di altra ditta non oggetto di esecuzione.**

L'ufficio, avente una superficie esterna lorda di mq. 97,50 circa ed una altezza interna - all'intradosso della controsoffittatura - pari a ml 2,79, ad eccezione del wc, anti wc e vano archivio che presentano altezze interne rispettivamente di ml. 2,87 e ml. 2,94, si trova in un normale stato di conservazione.

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 del beni pignorato, redatta dall'arch. Andrea Corradetti in data 31 marzo 2023, depositata telematicamente il 31 marzo 2023, 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".

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 per il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto il Comune di San Benedetto del Tronto ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire n. 12336 del 20/10/1966;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 197 del 13/06/1989;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 377 del 26/10/1989;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 403 del 10/11/1989;
- Domanda di voltura in data 14/12/1990 Prot. n. 16404 della concessione edilizia n. 403;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 119 del 22/03/1991;
- Comunicazione di realizzazione di opere interne Art. 26 e 48 Legge 28/02/1985 n. 47 del 13/01/2002 Prot. n. 2247;
- Comunicazione Inizio lavori asseverata - CILA del 04/09/2019 Prot. n. 57963 (per lavori condominiali);
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di San Benedetto del Tronto in data 18/06/1991.

Il CTU ha evidenziato che, in seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a)** diversa distribuzione degli spazi interni, diversa conformazione e posizione delle bucaure esterne, realizzazione di controsoffittatura con pannelli in fibra minerale fissati ad una struttura metallica portante;
- b)** aumento di unità immobiliari mediante frazionamento della preesistente unità immobiliare urbana in due locali uffici di cui uno oggetto di esecuzione;
- c)** ampliamento dell'ufficio su porzione dell'androne condominiale;
- d)** presenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare posta a sud intestata ad altra ditta e non oggetto di esecuzione;
- e)** minore altezza interna, approvata pari a ml. 2,90 mentre, attualmente, nei locali controsoffittati risulta di ml. 2,79 ad eccezione del wc, anti-wc e vano archivio che presentano altezze interne rispettivamente di ml. 2,87 e ml. 2,94;
- f)** diversa posizione della porta di accesso all'attuale locale ufficio rispetto al precedente accesso all'intera unità prima dell'aumento delle unità immobiliari.

Le opere difformi descritte ai punti **a)**, **b)**, **d)** e **f)** risultano sanabili, ai sensi di quanto previsto dal DPR n. 380/2001 previo pagamento delle sanzioni e contributo di costruzione, se dovuto, come per legge.

Le opere difformi descritte al punto **e)** non risultano sanabili in quanto in contrasto con la normativa di settore e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere ad eliminare le controsoffittature presenti, ad eccezione del wc, per avere un'altezza conforme al

progetto approvato.

L'opera difforme descritta al punto c) può essere sanata previo acquisto della porzione di androne condominiale occupato. Il CTU ha precisato che considerata la difficoltà ad eseguire tale acquisto vista la proprietà di origine condominiale di tale porzione, ai fini della stima è stato detratto il costo per ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato.

Dalla perizia risulta che è stata inoltre rilevata una modesta discordanza nell'altezza interna dell'ufficio, autorizzata di ml. 2,90 con Concessione edilizia n. 119/1991, mentre attualmente è di ml. 2,94 circa, comunque compresa nelle tolleranze di legge.

Il futuro acquirente dovrà provvedere alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria, ottenuto il quale dovrà procedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento 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 libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

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 accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 1 gennaio 2023 risulta che l'immobile è stato oggetto di locazione commerciale con contratto stipulato il 07/11/2000, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 24/11/2000, con decorrenza dal 01/01/2001 per la durata di anni 6+6, rinnovato tacitamente sino al 31/12/2025.

Con successivo verbale di riconsegna immobile in data 3 marzo 2026 il Custode Giudiziario comunicava la liberazione dell'immobile e la riconsegna delle chiavi da parte dell'occupante, precisando che all'interno dei locali sono presenti mobili da ufficio di proprietà del locatario, il quale si è dichiarato disposto a portarli via in un secondo momento se l'eventuale acquirente non fosse interessato a tenerli.


Se l'immobile fosse eventualmente ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso 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.

Prezzo base euro 84.000,00

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

Offerta minima euro 63.000,00



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. 40/2021 – 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 - R.G. 40/2021 - Versamento Cauzione Notaio delegato dott.ssa 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 di cui costituisce l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alle perizie, 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 dott.ssa Sabina Malizia, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83, tel. 349/6545249 mail: sabina.malizia@sg-consulting.biz - 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 06/05/2026

IL NOTARO
Dott.ssa Donatella Calvelli



