

**DI ASCOLI PICENO AVVISO DI
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 87/2024 R.G.**

Il Sottoscritto **Avv. Luigina D'Egidio** (studio in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21, cell.: 328.3384065 - mail: avv.degidio@gmail.com - pec: avvluiginadegidio@puntopec.it) delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Paola Mariani del giorno 17/10/2025

AVVISA

che il giorno il giorno 23 settembre 2026 alle ore 14:00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista” del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO Unico: Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento di civile abitazione sito al piano terzo di un fabbricato sito in San Benedetto del Tronto, via Zuccoli n. 13; il citato appartamento risulta distinto al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 5, p.lla 733, subalterno 13, Categoria A/2, classe 5, vani 6, R.C. Euro 681,72, superficie catastale totale: 156 mq, totale escluse aree scoperte: 149 mq, Piano 3, indirizzo Luciano Zuccoli n. 13.**

L'appartamento è composto da un ingresso da cui si accede alla zona giorno composta da: ampio soggiorno con uscita verso ampio balcone e con separato spazio angolo cucina da cui si accede a luminoso ripostiglio (ricavato tramite la chiusura a mezzo vetrate di porzione di un balcone lato sud) e rimanente porzione dello stesso balcone; dal corridoio di ingresso si accede anche alla zona notte costituita da: bagno principale e tre camere di cui una con balcone ed un'altra con bagno interno e piccola loggia.

Il tutto in normale stato di conservazione. Per quanto concerne le finiture interne dell'appartamento, la CTU in atti a firma dell'Ing. Alberto Canestrini del 30.08.2025 indica una buona qualità del livello delle finiture di civile abitazione: i pavimenti sono in parquet nelle camere, di ceramica nei bagni con rivestimenti adeguati; le altre zone giorno presentano pavimenti ceramici ed in marmo nel ripostiglio e balconi. Nella CTU si segnala la presenza di esiguo problema di infiltrazioni di acque (verosimilmente meteoriche) sul soffitto del soggiorno sottostante a lastrico solare terrazzo.

L'appartamento posto al piano terzo è servito da scale ed ascensore condominiali.

L'immobile risulta compreso in un condominio; per quanto riguarda le spese condominiali (ordinarie, scadute e non pagate) si rinvia alla CTU, salva la prescrizione di cui all'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Confini: l'immobile è libero su tre lati e confina con vano scale condominiale, salvo altri.

Per quanto riguarda la situazione edilizio-urbanistica, i titoli abilitativi che hanno interessato la costruzione dell'edificio così come indicati nella Perizia tecnica e Relativa Integrazione in atti sono:

- 1) Licenza n. 451 prot.6729 del 23.08.1968 Permesso di Costruzione;
- 2) Licenza n. 460 prot.6727 del 23.08.1968 Permesso di Costruzione;
- 3) Licenza originaria finale n. 1110/69 del 20.07.1970 – Variante finale con Piano Tipo Permesso di Costruzione;

- 4) Certificato di abitabilità 23 agosto 1972 (78 – n 5/3 del 4 settembre 1972)
- 5) Concessione in Sanatoria Permesso di Costruire n. 004 del 4 gennaio 2006 in seguito a richiesta prot. 62673 del 10.12.2004 (con cui è stata sanata la chiusura di porzione del balcone lato sud trasformato in ripostiglio).

L'Integrazione alla CTU del 23.12.2025, alla quale si fa espresso rinvio, evidenzia quanto segue (pg. 1-2): nella relazione tecnica facente parte della Sanatoria n. 004 del 4 gennaio 2006 nulla viene esplicitato relativamente alla situazione delle opere interne dell'appartamento, ben chiaramente rappresentate nella planimetria allegata alla Sanatoria stessa, planimetria ed opere che risultano perfettamente rispondenti allo stato di fatto, riscontrato anche durante il sopralluogo effettuato dal Tecnico Incaricato, Ing. A. Canestrini nell'agosto 2025, ma diverse da quanto risulta assentito con la Licenza n. 11140/69 del 20/7/1970 e dichiarato abitabile con provvedimento in data 23 agosto 1972 (78 - n 5/3 del 4 settembre 1972) e da quanto riportato altresì nella originaria planimetria catastale del 1972 (prot. 2578 del 7 agosto 1972); in particolare nella relazione si legge che la sanatoria è presentata dichiarando: *“Gli abusi riguardano la realizzazione di opere in assenza del titolo abilitativo edilizio. In particolare sono state realizzate le seguenti opere: ...CHIUSURA BALCONE PER RICAVARE UNA VERANDA...”* e quindi nella stessa relazione, secondo la CTU, manca un esplicito richiamo alla realizzazione di opere interne all'appartamento; per tale motivo, il Tecnico nominato ritiene non prudente estendere la Sanatoria concessa (n. 4/2006) anche alle opere interne (reputandone, in via preferibile e prudenziale, la loro esclusione) in quanto ciò richiederebbe un esplicito atto autorizzativo in sanatoria, per la trasformazione da quanto concesso con l'originaria licenza del 1972 a quanto esistente nello stato di fatto (pur se riportato nella planimetria allegata alla Sanatoria).

La detta integrazione peritale del 23.12.2025 precisa che le opere che risultano eseguite senza esplicito atto - comunicativo o autorizzativo – ricavate dal raffronto tra lo stato di fatto attuale e l'originaria planimetria autorizzata, sono:

- allargamento del bagno originario a spese di adiacente stanza;
- creazione di bagno interno in una camera;
- eliminazione di parete divisoria tra retrocucina ed adiacenti stanze cucina-tinello e soggiorno.

Nel caso di effettiva necessità di sanatoria di tali opere interne, la Relazione Peritale integrativa stima un costo non superiore ad Euro 3.000,00.

La CTU precisa che la destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale è residenziale (abitazione) e coincide con la destinazione reale dell'immobile

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 16.6.2025 (così come risultante altresì dalla CTU), l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

Il tutto quanto sopra come meglio descritto nella Perizia tecnica del 30/08/2025 e dalla suindicata Relazione Peritale Integrativa-Correttiva - da ritenersi qui integralmente richiamate ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione del bene pignorato - redatta dal nominato C.TU. Ing. Alberto Canestrini. La CTU è pubblicata sul sito 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”.

Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali, della prescrizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui “Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al

testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali 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 di prezzo.

La vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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, anch'esse 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene 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.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 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 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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 l'avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21.

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto Unico) - Prezzo base € 250.000,00 (Euro duecentocinquatamila/00).

Con l'avvertimento che le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 187.500,00 (Euro centoottantasettemilacinquecento/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 e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso (a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie InLinea spa., attraverso il suo portale www.astetelematiche.it

(compilata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica).

L’offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d’asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell’offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di “Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.” con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 c/c bancario presso Banca Sella S.p.A (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno –Esecuzione immobiliare n. 87/2024 –Versamento cauzione.

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv.Luigina D’Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. 328.3384065).

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 da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell’Ordinanza di delega, indicando la denominazione della procedura, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’ordinanza di vendita e dalla perizia (l’omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell’offerta), 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’indicazione del 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 ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla “Disciplina della vendita”, allegato A della delega. **La domanda deve essere corredata dell’importo della cauzione 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 – Avv. Luigina D’Egidio - n. 87/2024 R.G.E.I.”.**

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 e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno –Avv. Luigina D’Egidio – n. 91/2020 R.G.E.Imm.”, 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. l’offerente, dichiarandosi edotto dell’ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale – con espressa

dichiarazione – 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.(da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile, 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. Luigina D’Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. + 39 328.3384065).

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, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell’attività del delegato Avv. Luigina D’Egidio (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell’aggiudicatario), nella misura liquidata dal G.E. 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 per il saldo prezzo. **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 al professionista delegato Avv. Luigina D’Egidio (nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 - cell. 328.3384065, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario Avv. Achille Buonfigli, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via Dell’Aspo n. 1, tel. 0736.344194, mail: achille.buonfigli@studiobuonfigli.it (anche per prenotare la visita dell’immobile)"ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale. Ascoli Piceno, 29 maggio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luigina D’Egidio