

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 122/2024

Il sottoscritto Dr. Carlo Sansonetti, con studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con provvedimento del 21/04/2026 dal G.E. Dr.ssa Paola Mariani,

### AVVISA

che il giorno **14/10/2026, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguente bene:

- Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero su villino cielo terra, disposto su tre livelli oltre a un piano sottotetto non abitabile, sito in Comune di Acquaviva Picena, via Aversa n.3, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 12, particella 659, subalterno 15**, categoria A/2, casse 5, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 135 mq - Rendita € 411,87, con annesso garage posto al piano terra censito al **foglio 12, particella 659, subalterno 9**, categoria C/6, classe 1, superficie 28 mq – Rendita € 40,49; oltre i diritti su corte e portico censiti al **foglio 12, particella 659, subalterno 3** quale bene comune non censibile di utilità comune ai sub 9 e 15. Fondaco posto al piano terra.

Trattasi di villetta a schiera cielo-terra posta parzialmente in aderenza alla prima villetta di testa, facente parte di un complesso edilizio formato da sei villette a schiera, che si sviluppano su tutta la via a salire. L'edificio oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta realizzato nei primi anni '90, e si articola su tre piani fuori terra, collegati tra loro attraverso una scala interna, oltre ad un piano terzo sottotetto non abitabile, il cui accesso è garantito attraverso una scala retrattile posta sul vano scala. La proprietà risulta interamente recintata e l'accesso è garantito tramite accesso pedonale e carrabile da via Salvatore Aversa, traversa di via Carlo Alberto dalla Chiesa. Si fa presente che la corte esterna ed il portico, seppur identificati con il sub 3, quale bene comune non censibile ai sub 9 (garage) e 15 (abitazione), di fatto sono riconducibili a porzioni esclusive del fabbricato.

Come rilevato dal CTU l'immobile non risulta del tutto conforme.

Sussistono, infatti, alcune difformità consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna del piano secondo e piccoli spostamenti di pareti ai piani terra e primo, oltre alla mancata rappresentazione del piano terzo (sottotetto) non abitabile.

Da segnalare inoltre che la visura catastale riporta un numero civico errato (civico 1) il quale potrà essere corretto (civico 3) contestualmente in fase di presentazione di nuovo aggiornamento catastale mediante procedura Docfa.

Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.000,00 circa.

Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare:

- Concessione edilizia n. 24 pratica edilizia n. 05 del 27 febbraio 1992 per lavori di costruzione complesso case a schiera lotto 9 lottizzazione Fontemercato;
- Concessione edilizia n. 131 pratica edilizia n. 10 del 02 novembre 1992 per la variante alla Concessione edilizia n. 24 del 1992;
- Concessione edilizia n. 061 del 03 settembre 1994 per la variante alla Concessione edilizia n. 131 del 1992;
- Autorizzazione di abitabilità del 31 agosto 1994 prot. n. 03550- 4266/94 relativa alle case a schiera n. 1-2-3 di via Aversa, esclusivamente dal punto di vista igienico sanitario.

Sulla regolarità edilizio-urbanistica il CTU dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali e lo stato autorizzato, quale rilevabile dall'ultimo precedente edilizio (Concessione Edilizia n.61 del 03/09/1994), ha rilevato talune difformità:

1. Cambio d'uso dell'autorimessa al piano terra in rustico;
2. Piccolo spostamento della parete tra l'ingresso e il garage;
3. Leggero spostamento della parete tra cucina e disimpegno
4. Diversa distribuzione interna del piano secondo con ampliamento del bagno verso il disimpegno, chiusura della porta di accesso alla cameretta e trasformazione della stessa in ripostiglio, con accesso all'interno della camera singola.
5. Realizzazione al piano terra di un volume di limitate dimensioni (inferiore a 1mq) per creazione alloggio caldaia e lavatrice, in aderenza al fabbricato sul lato est.

L'immobile, pertanto, non può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Dette difformità di cui ai punti 2) – 3) – 4) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera B del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l'Edilizia per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività". I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili nell'ordine di € 4.000,00.

Per quanto concerne il punto 1) e 5) le difformità potranno essere regolarizzate attraverso la rimozione della cucina, e la demolizione delle due pareti a chiusura del vano realizzato. I costi per lo smontaggio e demolizione pareti sono stimabili nell'ordine di € 1.000,00.

In generale il fabbricato, alla data del sopralluogo del CTU si presentava in un buono stato di conservazione e manutenzione.

Come risulta dalla perizia non vi è la costituzione di un condominio e non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto trattasi di villetta a schiera indipendente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Cesare Tulini in data 16/03/2026, alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 07/01/2026 l'immobile risulta occupato da terze persone in forza di decreto provvisorio ed urgente di assegnazione uso casa coniugale trascritta in data 13/10/2014 al registro generale n. 6485 registro particolare n. 4801. Si precisa che tale titolo non è opponibile alla procedura.

Il Giudice dell'esecuzioni immobiliari, all'udienza del 17.04.2026, ha autorizzato i terzi ad occupare l'immobile fino alla pronuncia del decreto di trasferimento, con ordine di liberazione contestuale a cura della procedura.

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese delle procedura.

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 Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I.

**Prezzo base: Euro 151.000,00 (Euro: centocinquantunomila/00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro 113.250,00). 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**

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e contenuti sono disciplinati dalla legge dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali alla vendita" di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita NOTARTEL SPA attraverso il suo portale [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.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 **"NOTARTEL S.P.A. - SOCIETÀ INFORMATICA DEL NOTARIATO - SOCIETÀ BENEFIT"** con IBAN: **IT24I0333203201000002610810** specificando nella causale: **"Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 122/2024 - versamento cauzione"**. Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Per ulteriori indicazioni e documenti da allegare all'offerta telematica, si rimanda al portale del gestore della vendita telematica.

#### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente alla vendita dalle ore 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, 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 è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c..

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 – Dr. Carlo Sansonetti – n. 122/2024 R.G.E.”,**

**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, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Carlo Sansonetti – n. 122/2024 R.G.E.” o tramite bonifico bancario (intestato a Tribunale di Ascoli Piceno pr. esec. 122-2024 RGE, iban: IT87J0538713503000004769030), 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.

Gli oneri tributari e le spese dell’attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell’aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo conguaglio.

**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 Dr. Carlo Sansonetti.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dr. Carlo Sansonetti, studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703) o presso il Custode Giudiziario Avv. Francesca Maria Cantalamessa, (tel.: 348.9137672 - Mail: [francescamariacantalamessa@gmail.com](mailto:francescamariacantalamessa@gmail.com)) anche per prenotare la visita dell’immobile.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 16 giugno 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Carlo Sansonetti

