

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 97/2024 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dal G.E. Dott.ssa Paola Mariani Agostini con ordinanza del 06/10/2025

AVVISA

che il giorno 14/10/2026 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO) Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con superficie interna di mq 130,15, superficie esterna (terrazze) di complessivi mq 24,36, oltre fondaco al piano seminterrato di mq 19,28, di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Palmaretta n. 35.

*Il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 145 part. 6 sub. 6**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 139 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita catastale € 188,40, Frazione Palmaretta n. 35, Piano T-3.*

Il CTU riferisce che il fabbricato è stato realizzato negli anni '50 e dalle ricerche effettuate non è stato possibile rintracciare il permesso di costruire originario. L'unico precedente risulta il primo accatastamento datato 14 novembre 1985.

L'edificio è pertanto non dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Le uniche pratiche edilizie rintracciate e pertinenti all'immobile sono le seguenti:

- Concessione edilizia in sanatoria 10949 del 1986 per apertura di 2 finestre al piano sottotetto richiesta dall' Ente Nazionale per l'Energia Elettrica;
- DIAE 523/2005 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del condominio richiesta dall'amministratore protempore.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali derivanti da lavori abusivi realizzati nell'ultima ristrutturazione del 2005:

- Abbattimento dei tramezzi tra ingresso/cucina/sala da pranzo/bagno di servizio per realizzare un unico ambiente;*
- Riorganizzazione dei ripostigli accessibili dal disimpegno;*
- Diversa conformazione del bagno;*
- Chiusura interna di una finestra nella camera nord-est;*
- Chiusura interna di una finestra nella camera nord-ovest;*

- Chiusura interna di 2 finestre adiacenti nell'ambiente unico cucina/sala da pranzo.*

Le suddette difformità possono essere sanate mediante la seguente procedura:

- Presentazione di CILA a sanatoria presso lo sportello del SUE del Comune di Ascoli Piceno con contestuale pagamento della sanzione prevista;
- Presentazione della planimetria catastale aggiornata presso il portale Sister dell'AGE.

IL CTU fa, altresì, rilevare che alcune finestre sono state chiuse abusivamente sul lato interno dell'appartamento e pertanto prima o contestualmente alla presentazione della CILA andrà valutato il ripristino delle stesse al fine di verificare i rapporti aeroilluminanti richiesti dai vari ambienti.

Le spese previste dal CTU per eliminare le sopraindicate difformità sono le seguenti:

Stima delle spese necessarie per ripristinare la conformità urbanistica e catastale: Spese per sanatoria urbanistica	€ 2.000,00
Spese ammenda per abusi urbanistici	€ 1.000,00
Spese per nuovo accatastamento	€ 500,00
Lavori necessari per ripristinare i rapporti aero-illuminanti	€ 3.000,00

Il CTU segnala che le spese condominiali insolute alla data del 16/07/2025 ammontano a € 2.780,89. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario, dr.ssa Ilaria Camaioni, del 11/07/2025, l'immobile risulta occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato con i figli minori. In data 06/10/2025 il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato tale occupazione quantomeno sino all'aggiudicazione dell'immobile all'asta.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'ing. Matteo Angelini del 27/08/2025, alla quale ci si riporta integralmente.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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.

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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO) prezzo base: Euro 38.400,00

(Euro: trentottomilaquattrocento/00)

Offerta minima: € 28.800,00;

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

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

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico srl attraverso il portale www.fallcoaste.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 non inferiore 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 **"Zucchetti Software Giuridico srl" con IBAN: IT71X0306911884100000010203 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 97/2024 - 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 entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) e la data della vendita.

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 – Avv. Paolo Serra – n. 97/2024 R.G.E.",

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta. 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 – Avv. Paolo Serra – n. 97/2024 R.G.E.", o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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.

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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio dell'avv. Paolo Serra; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net e sul quotidiano "Il Resto del Carlino" .

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: paoloavvserra@gmail.com, tel. e fax: 0736/45801 – cellulare: 3473305960) o presso il Custode giudiziario Dr.ssa Ilaria Camaioni, con studio in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 28 (tel.: 0736.256560, mail: ilariacamaioni@gmail.com), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, li 16/06/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

