

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 81/2024

Il sottoscritto dott. Dario Amadio, con studio professionale in via T. Onesti n. 3/I (tel. mob.: 3284179139; mail: darioamadio@damaservices.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 24.11.2025 dal G.E. Dott.ssa Paola Mariani,

AVVISA

che il giorno mercoledì 7 ottobre 2026 alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio del dott. Dario Amadio in Ascoli Piceno (AP) alla via T. Onesti n. 3/I, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

Diritti di intera piena proprietà su:

“N. 1 immobile sito nel Comune di Colli del Tronto (AP) attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- foglio 3 particella 102 sub. 2 graffata 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 292 mq, rendita 452,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Stazione, piano: Seminterrato.

Nello specifico l'immobile si può identificare nel P.R.G. del Comune di Colli del Tronto in tessuto prevalentemente residenziale a media densità, normato dall'articolo n° 58 delle N.T.A.;

Il condominio con struttura portante in calcestruzzo si sviluppa su 3-4 piani, oltre al piano sottotetto e copertura, ha forma irregolare in pianta ed in altezza. Lo stabile è situato in posizione semicentrale, nelle vicinanze del Centro Storico, della strada Salaria, a pochi chilometri dal raccordo della superstrada Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto.

Dall'accesso agli atti è stato possibile rinvenire, la seguente documentazione:

Licenza di Costruire N. Concessione Edilizia n° 803 del 12-01-1974 .

N. Concessione Edilizia n° 997-1978, per lavori di Costruzione di Fabbricato ad uso di Civile Abitazione, presentata il 27/07/1977 con il n. 2354 di protocollo, rilasciata il 24/07/1979, agibilità del 24/12/1985.

E' presente un Certificato di idoneità Statica depositato presso il Comune di Colli del Tronto, in data 28-04-1988.

Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria N. Permesso di Costruire in Sanatoria n° 24-2006, per lavori di Ampliamento Locale Magazzino al Piano Primo Sottostrada di Edificio di Civile Abitazione., presentata il 20/03/1986 con il n. 1393 di protocollo, rilasciata il 03/05/2006 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 03/05/2006 con il n. 24 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Interno Sub 37.

È presente anche una Variante alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Prot. n° 1154 del 14 marzo 1989. Si ritiene che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sia comprensivo dell'Agibilità.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tramezzi interni in cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Tramezzi Interni in Cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

L'immobile risulta libero. È stato rilevato all'interno materiale edile, mobilio ed altro.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'ing. Roberto Giovannetti il 26.09.2025 alla quale ci si riporta integralmente.

In particolare, non risultano iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli elencati a pag. 3 della perizia. Vi sono oneri condominiali che ammontano, fino alla data del 31-12-2025, a circa € 14.662,91, dovuta per € 11.555,46 al Debito regresso della Gestione Ordinaria, per € 2.234,52 alla Gestione Straordinaria Lavori Piazzale, per € 864,12 alla Gestione Ordinaria per l'anno in corso, 2025. Non risultano vincoli di alienabilità o indivisibilità. Non risulta l'esistenza di beni demaniali o di usi civici. Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione.

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.

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 dott. Dario Amadio in Ascoli piceno alla via T. Onesti n. 3/I.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO prezzo base: Euro 106.500,00

(Euro: centoseimilacinquecento/00)

(offerta minima pari ad € 79.875,00);

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato per ciascun incanto.

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

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 **“Zucchetti Software Giuridico srl”** con IBAN: **IT71X0306911884100000010203** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 81/2024 - versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta

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 09,30 alle ore 12,30 presso lo studio del professionista delegato Dott. Dario Amadio, studio in Ascoli Piceno (AP), Via T. 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 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 – Dott. Dario Amadio – n. 81/2024 R.G.E.",**

Per entrambe le modalità di partecipazione

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 – Dott. Dario Amadio – n. 81/2024 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.com, nonché presso lo studio del Dott. Dario Amadio.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del dott. Dario Amadio sito in Ascoli Piceno alla via T. Onesti n. 3/I (mob.: 328.4179139; mail: darioamadio@damaservices.it) o presso il Custode Giudiziario avv. Ivana Toccaceli con studio in Ascoli Piceno via Del Commercio n. 70 (tel. 339.6926575- Mail: ivana.toccaceli@virgilio.it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 16.06.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(dott. Dario Amadio)