

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

Esecuzione immobiliare n. 14/2024 R.G.E.I.

Promossa da: BANCA CREDITO COOPERATIVO NPLS 2019 SRL

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Geraldine Testa, con studio in Ascoli Piceno, Via Pretoriana n. 39 seconda scala, secondo piano (tel. 0736.259842 – mobile 3928006002 – e-mail: avvgtesta@gmail.com), vista l'ordinanza emessa dal Giudice, Dott.ssa Simona D'Ottavi in data 16/05/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 14/2024

AVVISA

che il giorno 16 OTTOBRE 2026 ore 15:30, presso lo Studio del delegato alla vendita, Avv. Geraldine Testa, in Ascoli Piceno, Via Pretoriana n. 39 (seconda scala - secondo piano) si procederà **alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, del seguente unico lotto:**

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di piena proprietà su immobile sito nel Comune di ACQUAVIVA PICENA (AP) via Roma n. 38 e precisamente:

Identificazione catastale:

- Dati identificativi: Comune di Acquaviva Picena (AP)
- Foglio 4 Particella 271 sub 5
- Rendita: Euro 207,36
- Categoria A/2), Classe 1, Consistenza 5,5 vani
- Indirizzo: via Roma n. 38 Piano S1-2
- Dati di superficie: Totale: 83,85 MQ.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 83,85 con mq 10,70 di veranda (retro-cucina). Il balcone ha la superficie di mq 4,26 e vi si accede dalla stanza da letto a est. Il fondaco al piano S1 è di mq 19,50. L'altezza di piano primo è di ml 2,90.

L'immobile è costituito dall'unità abitativa al piano terzo e locale fondaco

pertinenziale al piano primo sottostrada, di maggior fabbricato ubicato in via Roma civ.38 di Acquaviva Picena. L'edificio è posizionato su Via Roma, che è la via di accesso da ovest al centro storico del Comune di Acquaviva Picena. L'accesso all'abitazione è tramite il cancelletto pedonale su Via Roma, e posto su recinzione in muratura dell'area di pertinenza condominiale. Non è presente l'ascensore.

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato originario risulta edificato con Licenza edilizia n. 10 del 13/03/1959 e successiva variante. Con Licenza edilizia n.2062 del 10/06/1967 viene autorizzato l'incasamento e copertura di una terrazza per ampliare l'abitazione con una stanza da letto a nord-est.

Il Permesso di Costruire n.73 del 27 maggio 1968 autorizza l'apertura di serranda al piano seminterrato, sul lato nord.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1820 rilasciata in data 22 giugno 1999, derivante da Condono n. 1699/1986, regolarizza la chiusura del balconcino sul lato sud tramite veranda adibita a retro-cucina e apertura di finestra sul lato est a servizio della camera da letto.

Gli elaborati grafici presi a riferimento per la regolarità urbanistica di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1820/1999 non corrispondono a quanto esistente sul posto. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità non autorizzate:

- 1) Assenza di divisorio tra l'ingresso e la cucina;
- 2) Presenza di divisorio e porta, tra ingresso e disimpegno della zona notte.

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO DEL 04/11/2006 – REG. PART. 2392 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 REG. PART. N. 858 del 20/06/1988 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico:

1) Occorre presentare una Cila che regolarizzi l'assenza del divisorio tra ingresso e cucina e il divisorio esistente tra l'ingresso e il disimpegno della zona notte. Per la regolarizzazione delle difformità rilevate occorre presentare una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia a Sanatoria per diversa disposizione interna. I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia ammontano a circa € 1400+iva e cap, oltre i diritti di segreteria pari a € 100,00 e Sanzione amministrativa pari a € 1000,00, per un Costo Tecnico di circa € 2.500,00 oltre iva e cap.

Catastalmente l'unità presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, risulta corrispondente con lo stato autorizzato e cioè con il Condono rilasciato nel 1999. Deve essere aggiornata anche la planimetria catastale, dopo l'approvazione della CILA a sanatoria. Il Costo per l'aggiornamento catastale ammonta a circa € 250 (unità principale) + € 150 (docfa magazzino), € 70+€ 70 (diritti di segreteria per appartamento e magazzino) + € 600 (Redazione dell'Elaborato planimetrico non presente agli atti), € 500 per il rilievo dello stato dei luoghi (abitazione e fondaco), per un Costo Complessivo di € 1640,00 oltre iva e cap.

Vi sono poi debiti condominiali pari a circa Euro 2.096,18.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, del Geom. Patrizia Marozzi, redatta il 14/04/2025, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne le difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile risulta abitato ed occupato dagli esecutati e nucleo familiare.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli e gravami su di esso.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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.

In caso di immobili realizzati eventualmente in violazione della normativa urbanistica/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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, 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 statica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 D.M. 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere dalla cancelleria, ad esclusione della vendita, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Geraldine Testa.

PREZZO BASE: EURO 54.400,00 (cinquantaquattromilaquattrocento/00), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

OFFERTA MINIMA: EURO 40.800,00 (quarantamilaottocento/00).

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 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 delegato che il d.m. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente dal delegato e dovranno essere versati, salvo conguaglio, nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo. **Termine massimo per il versamento: giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile intestato come appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.**

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 mendaci o false, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario.

Al momento delle offerte, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio

nel Comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO 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 della vendita” di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita la società GRUPPO EDICOM SPA attraverso il suo portale www.gruppoedicomspa.it / www.garavirtuale.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di Gruppo Edicom Spa con IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare rge. 14/2024 – Versamento cauzione. Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per offerte in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa **il giorno 13 ottobre 2026 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Geraldine Testa in Ascoli Piceno, Via Pretoriana n. 39 (seconda scala, secondo piano)**. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta 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**, dovrà contenere:

- a) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;
- b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita IVA se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui

andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri,

c) in allegato fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al precedente punto;

d) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a **"Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Geraldine Testa – n. 14/2024 R.G.E."**, ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta

e) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, 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. La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: **"Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Geraldine Testa – n. 14/2024 rge"**.

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 assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: **“Tribunale di Ascoli Piceno – Esec. Imm. n. 14/2024 RGE”**, 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 del d.m. 22/1/2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l’aggiudicatario dovrà, nella domanda, dichiararsi edotto dell’ordinanza di vendita e dovrà espressamente dispensare 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 Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente a quest’ultima ed alla perizia e suoi allegati sui seguenti siti internet: www.astalegale.net - www.tribunale.ascolipiceno.it - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché presso lo studio dell’Avv. Geraldine Testa; 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-Aste Giudiziarie”.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Geraldine Testa con studio professionale in Ascoli Piceno, Via Pretoriana n. 39 seconda scala, secondo piano, (tel. 0736259842 – mobile 3928006002 – e-mail: avvgtesta@gmail.com) o presso il Custode giudiziario Avv. Achille Buonfigli via dell’Aspo n. 1 – 63100 Ascoli Piceno - contatto: 0736 344194 email: segreteria@studiobuonfigli.it anche per prenotare la visita dell’immobile. Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 28 luglio 2026

Il Professionista Delegato (Avv. Geraldine Testa)

