

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 70/2024 R.G.E.

Promossa da

“RIVIERA NPL S.R.L.”

Il sottoscritto dott. Clemente Ciampolillo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Mariani Agostini Paola con ordinanza del 24/11/2025, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 25 novembre 2026, alle ore 16:30** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n°1, è **fissata la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** del seguente bene:

“Lotto Unico: diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) del compendio immobiliare sito in Ascoli Piceno, Frazione Marino del Tronto, via dei Meli n. 219, composto da un fabbricato di civile abitazione con corte di pertinenza e terreno contiguo. L'unità immobiliare è così **censita al N.C.E.U. di detto Comune:**

1. foglio 111, p.lla. 69, sub. 1 e sub. 3, tra loro graffate Z.C. 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, R.C. € 711,42, PS1-T;
2. foglio 111, p.lla. 69, sub 2 e sub 4, tra loro graffate Z.C. 3 cat. A/2, classe 5, consistenza 17 vani, R.C. € 1.273,07, P1-2-3;
3. foglio 111 p.lla. 585 Z.C. 3 cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq., superficie catastale 43 mq., R.C. € 39,04, PT.

Gli appezzamenti di terreno sono **censiti al N.C.T. di detto Comune:**

1. foglio 111, p.lla 12, seminativo arborato, classe 3, superficie 60 mq., R.D. € 0,23, R.A. € 0,29;
2. foglio 111, p.lla 13, seminativo arborato, classe 2, sup. 10.450 mq., R.D. € 56,67, R.A. € 56,67;
3. foglio 111, p.lla 68, bosco misto, classe 2, sup. 2.410 mq., R.D. € 1,00, R.A. € 0,12;
4. foglio 111, p.lla 78, seminativo arborato, classe 3, sup. 5.690 mq., R.D. € 22,04, R.A. € 27,92;
5. foglio 111, p.lla 209, bosco misto, classe 2, sup. 610 mq., R.D. € 0,25, R.A. € 0,03
6. foglio 111, p.lla 211, seminativo irriguo arborato, classe 2, sup. 450 mq., R.D. € 3,49, R.A. € 2,79”.

Il compendio immobiliare è sito in zona periferica di Ascoli Piceno, a ridosso della Casa Circondariale ed è formato da un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, denominato “Villa Meridiana”. La villa padronale è formata da locali residenziali posti al piano terra, piano primo, piano secondo e da locali di servizio posti al piano sottotetto, oltre corte circostante ove sono presenti manufatti di

pertinenza, quali un campo da tennis, una piscina, locali sauna ed una serra. Contiguo alla corte di pertinenza vi è un appezzamento di terreno di natura agricola.

Al piano terra vi è un portico che corre lungo il lato ovest, un locale ove è posto un camino, un locale pranzo, un soggiorno, una cucina con locale dispensa, un locale lavanderia, un disimpegno al quale si accede ad un altro ambiente adibito a soggiorno con adiacente una camera ed un w.c. Sulla facciata posta a nord, inoltre, vi è un locale usato come centrale termica con accesso dall'esterno, l'ascensore con adiacente il locale macchine, un edificio contiguo più basso rispetto al fabbricato principale composto da un locale disimpegno, una dispensa ed un altro portico.

Al piano primo, al quale si accede oltre che dalla scala esterna anche da una scala a chiocciola posta sul soggiorno del piano terra, vi sono un grande terrazzo, un porticato di ingresso che consente l'accesso, tramite un disimpegno, ad altri locali aventi destinazione soggiorno, sala-giochi, bagno e piccola cucina.

Al piano secondo, con accesso tramite una scala interna, vi sono, due disimpegni, 7 camere, un locale biblioteca, due bagni, un locale stireria ed un ripostiglio.

La superficie della villa è così suddivisa:

- al piano terra, la zona residenziale è di circa mq. 280,00, il portico posto ad est è di circa mq. 70,00, il portico sul lato nord è di circa mq. 26,00 e la superficie dell'edificio contiguo è di circa mq. 65,00;
- la superficie del piano primo è di circa mq. 280,00 oltre al terrazzo di copertura del portico sottostante che è di circa mq. 75,00;
- la superficie del piano secondo è di circa mq. 280,00;
- la superficie del piano sottotetto è di circa mq. 250,00.

La circostante corte di qualità Ente Urbano, della superficie totale di mq. 6.964, risulta essere, con l'esclusione dell'area di sedime del fabbricato e dei manufatti ivi presenti, di circa mq. 6.000.

Tutto il compendio è recintato ed ha accesso da un cancello. L'immobile è coperto da vegetazione incolta e, in alcuni punti, impenetrabile. Necessitano notevoli opere di straordinaria manutenzione.

L'immobile è risultato essere stato oggetto di sopralluogo dei tecnici della Protezione Civile che hanno redatto la scheda AeDES n. 07/2013 del 16/11/2017, a seguito della quale è stata emessa Ordinanza di evacuazione n° 391 del 13/03/2018 di porzioni di fabbricato, per esito di agibilità "B" – edificio temporaneamente inagibile (in tutto o in parte), ma agibile con provvedimenti di P.I. (pronto intervento). Secondo la legge sulla ricostruzione del Cratere Centro Italia per il Sisma del 2016, detti lavori -che avrebbero potuto essere oggetto di finanziamento pubblico per gli interventi di ripristino dell'agibilità- alla data odierna risultano non beneficiare più delle relative agevolazioni.

Dalla visione delle planimetrie delle unità immobiliari, datate 15/01/1991, si evidenzia che le stesse corrispondono allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato dal Perito.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dall'Esperto stimatore presso il Comune di Ascoli Piceno, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile che, realizzato antecedentemente all'anno 1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti **atti autorizzativi e precedenti edilizi**:

1. Concessione edilizia n. 80 del 5/04/1980 rilasciata per lavori di straordinaria manutenzione;
2. Concessione edilizia in sanatoria n. 1603 del 30/04/1999 presentata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 47/85 per lavori eseguiti in difformità dalla concessione n. 80/80, che ha sanato tutti gli interventi non presenti nella concessione originaria.

Da un controllo degli elaborati a corredo dell'ultima concessione n. 1603 del 30/04/1999 è evidenziato che lo stato dei luoghi, riscontrato al momento dei due sopralluoghi, sia rispondente a quello assentito con l'ultimo atto autorizzativo.

Certificato di destinazione urbanistica

A seguito di richiesta del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 14/03/2025, il Perito ha rilevato che:

- le p.lle 12-13-68-69 (porzione) - 78-209-211 e 585 ricadono in zona denominata "Aree agricole", normata ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A.;
- una porzione della p.lla 69 rientra in zona "verde privato tutela 3", normata ai sensi dell'art. 58 delle N.T.A.

Il Perito ha precisato che:

- la p.lla 78 è sottoposta a vincolo del Torrente Marino descritto nell'art. 142, comma 1, lettera C del Codice dei Beni Culturali D.Lgs n. 42/2004;
- le p.lle 12, 13 (porzione) e 78 (porzione) rientrano nelle aree di rischio medio di esondazione "E2" descritto nel "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto";
- la p.lla 69 rientra nel raggio di tutela ambito 50 mt. del fabbricato rurale, classificato con categoria PTC "A2", scheda 363, secondo la legge regionale, n. 13/1990, art. 15 e del P.P.A.R. art. 16 inerenti al "Censimento dei fabbricati rurali".

Non esistono spese condominiali in quanto si tratta di edificio autonomo

Il tutto come descritto nella relazione peritale dell'11/06/2025, a firma dell'Esperto stimatore, geom. Carolina D'Annibale, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso 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 l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, Avv. Bartolomeo Salvucci, avvenuto il 28/01/2025, l'immobile risultava in uso e nella disponibilità dell'esecutato, che tuttavia risiede altrove.

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

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio del dott. Ciampolillo.

Prezzo base: Euro 585.600,00
(euro cinquecentottantacinquemilaseicento/00)

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

Offerta minima: Euro 439.200,00
(euro quattrecentotrentanovemiladuecento/00)

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. 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 in modalità telematica dovrà essere inviata al Gestore della vendita, "Notartel S.p.A." attraverso il suo portale www.venditepubbliche notarili.notariato.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di:

"Notartel S.p.A." con il seguente IBAN: IT 24 I 0333203201000002610810
specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo - esecuzione immobiliare n. 70/2024 R.G.E. – versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17,00 alle ore 19,00 presso lo Studio del professionista delegato dott. Clemente Ciampolillo, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d'acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l'identificazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. 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. Clemente Ciampolillo – n. 70/2024 R.G.E.”**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i., nella domanda, **l'offerente, deve dichiarare di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà 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.**

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: **“Tribunale di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo – n. 70/2024 R.G.E.”** o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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 formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che

saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza dei delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest'ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp, nonché presso lo Studio del dott. Clemente Ciampolillo.

Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste" del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale. Per informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al dott. Clemente Ciampolillo, presso il suo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Alcide De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario Avv. Bartolomeo Salvucci, con Studio in via Lucio Manlio Torquato n. 30, Ascoli Piceno (tel. 0736/252270, email: avv.salvuccibartolo@libero.it), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

San Benedetto del Tronto, 05/08/2026

Il Professionista Delegato
dott. Clemente Ciampolillo

