

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 136/2015 R.G.E.

Promossa da: IFIS NPL INVESTING S.P.A.

Il professionista delegato alla vendita Rag. Milena Capriotti, con studio in Ascoli Piceno alla Rua del Papavero n. 6, visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 136/2015 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 17/06/2025, nonché le disposizioni del G.E. del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015, visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2026 alle ore 10.00** e seguenti, presso lo studio del professionista delegato Rag. Milena Capriotti, sito in Ascoli Piceno alla Rua del Papavero n. 6, **si procederà alla vendita senza incanto, con modalità "sincrona mista" del seguente bene immobile**

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà sul seguente bene immobile siti in comune di Ascoli Piceno e distinto al Catasto fabbricati come segue:

Foglio 31, particella 84 graffata sub 85 sub 1, Zona Cens. 3, cat A/3, classe 2, Vani 8, Rendita € 302,44, Via Carpignana n. 15, della Frazione di Venagrande, Piano T-1-2, superficie catastale 146 mq.

Con Ordinanza n. 605 dell'11/05/2018 il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno ha dichiarato inagibile, a seguito degli eventi sismici del 2016, il fabbricato che insiste sulle particelle 85 e 86, ordinando l'evacuazione delle unità immobiliari ed il divieto di utilizzo anche occasionale.

Visto che una porzione dell'immobile pignorato ricade sulla particella 85, corrispondente ai due locali al piano primo adibiti a sala da pranzo e cucinino (evidenziati nella planimetria allegata), anche detti locali sono soggetti all'ordinanza di evacuazione e divieto di utilizzo.

Descrizione immobile

Detto immobile è ubicato in prossimità del centro della frazione di Venagrande, che dista circa 6 km dalla città di Ascoli Piceno; la zona è dotata dei principali servizi di prima necessità, delle infrastrutture di pubblica utilità e commerciali ed è raggiunta dal trasporto urbano comunale. L'abitazione in argomento è di remota costruzione ed è stata oggetto di lavori di ristrutturazione (gli ultimi nel 2003), si trova in buono stato di manutenzione e conservazione ed è così composta:

al piano terra da quattro locali destinati a fondaci; al piano primo da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinino, disimpegno, bagno e due camere; al piano sottotetto da una camera, bagno e terrazzo.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna in legno.

L'unità ha l'ingresso principale al piano primo tramite una scala esterna di proprietà esclusiva sul lato nord, oltre a due accessi ai fondaci del piano terra sulla parete ovest e tutti gli accessi avvengono dalla strada comunale.

Le strutture portanti sono in muratura e parte in cemento armato, i solai sono in cemento armato e laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le caratteristiche interne sono diverse tra la porzione abitativa (piani primo e sottotetto) ed i fondaci al piano terra, come di seguito descritto:

Porzione abitativa ai piani primo e sottotetto

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate e quelle dei bagni ed in parte della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e le finestre sono fornite di vetro-camera e persiane in legno. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

I bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox del tipo monocomando.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio e caldaia alimentata a gas-metano di rete.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento, telefonico, ecc.) sono sottotraccia. L'impianto idrico è di acqua calda e fredda. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

Fondaci al piano terra

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono in parte intonacate ed in parte al grezzo, i locali sono privi di pavimenti. Solo la cantina, dove è ubicata la scala interna, è pavimentata con piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, mentre le aperture interne sono prive di porte. Relativamente agli impianti, è presente solo quello elettrico realizzato con cavi a vista fissati a parete, ad eccezione della suddetta cantina dove sono posti sottotraccia e dove è installato anche un radiatore collegato all'impianto di riscaldamento. Inoltre, nel sottoscala (ripostiglio) sono presenti delle tubazioni a vista dell'impianto idrico per un lavello e una lavatrice, con relativi scarichi.

Superfici, confini e dati catastali

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 165,00 circa (piano terra di mq. 65, piano primo di mq. 85 e piano sottotetto di mq. 15), oltre mq. 6,00 circa di terrazza al piano sottotetto. L'altezza utile al piano terra è di ml. 2,80, al piano primo di ml. 2,70, mentre quella del sottotetto varia da un massimo di ml. 2,50 al colmo del tetto fino a ml. 2,00/2,20, rispettivamente sulla parete nord e su quella sud. I confini sono: – a nord ed ovest con strada comunale; – a sud con il fabbricato distinto con la particella 83; – ad est con l'unità immobiliare distinta con la particella 85 sub. 4.

Parti comuni.

Non vi sono parti comuni, in quanto gli accessi dell'immobile pignorato sono indipendenti dai confinanti fabbricati.

Spese fisse di gestione e manutenzioni.

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo il fabbricato di proprietà esclusiva degli esecutati.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, l'immobile pignorato ricade in zona denominata "Parti in trasformazione" individuata nel PRG come area ricompresa in altri strumenti attuativi (ASA-7 PPE Venagrande), normata dagli articoli 60-64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile pignorato è occupato dall'esecutato.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE

CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato, di remota costruzione, è stato ristrutturato in forza ai seguenti atti amministrativi:

– Licenza di Costruzione n. 239 del 17/10/1973; – Concessione Edilizia in sanatoria n. 1135/2 del 11/02/1999; – Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. 22579 del 14/05/2002; – Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. 37368 del 13/08/2003. Con la L.C. n. 239 del 1973 sono stati effettuati degli interventi di ristrutturazione a seguito del terremoto del 1972, mentre con la C.E. n. 1135/2 del 1999 sono state regolarizzate le opere abusive eseguite nel 1974, consistenti nella realizzazione di una camera ed una terrazza al piano sottotetto. Successivamente, con le D.I.A.E. prot. 22579/2002 e 37368/2003 sono state eseguite delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti le strutture (solai e tetto), la variazione della ripartizione interna dei locali, con adeguamento degli impianti e delle finiture, il rifacimento della scala interna. L'immobile pignorato non presenta difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate.

Con Ordinanza n. 605 dell'11/05/2018 il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno ha dichiarato inagibile, a seguito degli eventi sismici del 2016, il fabbricato che insiste sulle particelle 85 e 86, ordinando l'evacuazione delle unità immobiliari ed il divieto di utilizzo anche occasionale. Visto che una porzione dell'immobile pignorato ricade sulla particella 85, corrispondente ai due locali al piano primo adibiti a sala da pranzo e cucinino (evidenziati nella planimetria allegata), anche detti locali sono soggetti all'ordinanza di evacuazione e divieto di utilizzo.

DIFFORMITÀ

L'immobile pignorato non presenta difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 22/08/2019 e nella integrazione del 11/06/2020, a firma dell'esperto stimatore Geom. Mariano Damiani, da ritenersi integralmente richiamate nel presente avviso ed alle quali 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.

L'immobile pignorato 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; la vendita è a corpo e non a misura; con la conseguenza che 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 della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita - 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili).

Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, bolli, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno quantificate e comunicate dal professionista delegato e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.).

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono trasferiti all'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e ss, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio della rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno alla via Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base d'asta: Euro € 37.120,00 (Euro trentasettemilacentoveventi/00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

Offerta minima: Euro 27.840,00 (Euro ventisettemilaottocentoquaranta/00))

Rilancio minimo: non inferiore al 3% sull'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, la società “Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.” attraverso il suo portale **www.astetelematiche.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel “**Manuale utente**” disponibile all’interno del portale). Gli interessati devono far pervenire in via telematica all’interno del portale prescelto e comunicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione e secondo le istruzioni fornite dal gestore la seguente documentazione:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita “**Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**”, con il seguente IBAN: **IT93B0326822300052849400440**, c/o Banca Sella S.p.A. specificando nella causale “**Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 136/2015 R.G.E. – versamento cauzione**” che dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni lavorativi anteriori la data fissata per la vendita e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
5. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;
6. Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. Se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo proposto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell’offerta minima indicato nell’ordinanza;
9. 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;

10. 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato, rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione andrà posta sulla busta.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, esclusi gli eredi, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura) e il numero del lotto;

- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a 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 aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;
- c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto);
- 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;
- g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

f) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 136/2015 R.G.E.” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

L' offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

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 e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 136/2015 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal professionista delegato, è di 90 (novanta) giorni dall’aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le condizioni generali della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all'allegato A dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso, alla perizia e relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.astemobili.it; www.immobiliare.it; nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato rag. Milena Capriotti presso il suo studio sito in Ascoli Piceno (AP) alla via Rua del Papavero n. 6. 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 ipoteche e dei pignoramenti (con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura), ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella relativa al delegato Rag. Milena Capriotti, nella misura liquidata dal G.E.. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all’aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell’offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall’aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del delegato Rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno alla via Rua del Papavero n. 6, (0736/344832) mail: studiomilenacapriotti@gmail.com o presso il custode giudiziario IVG Marche, via Cassolo n.35 – Z.I. S. Ubaldo – 60030 Monsano (AN) tel. 0731/60914 - 605180 – 605542 mail: info@ivgmarche.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, I.V.G. Marche, un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 31 agosto 2026

Il professionista Delegato

Rag. Milena Capriotti