

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n.99/2024**

Promossa da:

SIRIO NPL SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

Il sottoscritto Avv. Anna Balena, con studio in Ascoli Piceno alla via Corso V. Emanuele n.5 (tel 0736 261941 347 9079050), quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Paola Mariani del 25.06.2026

AVVISA

che il giorno 16.12.2026 alle ore 15.00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno aula delle pubbliche udienze si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

- fabbricato cielo terra sito in Montefortino (FM), via Federico Leopardi n.1 piano primo, distinto al catasto fabbricati di detto comune al fg.20 p.lla 181, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq.127 , rendita catastale euro 201,42, via Federico Leopardi n.1, piano S1- T-1;

L'immobile oggetto di vendita è ubicato in pieno centro storico del Comune di Montefortino (FM) alla via Federico Leopardi n.1. Trattasi di fabbricato cielo terra, articolato su più piani fuori terra (piani 2° sottostrada, 1° sottostrada, terra e primo), tutti posti in collegamento tra di loro da scale interne, con copertura a tetto a due falde inclinate, interamente realizzato in struttura in elevazione costituita da muratura portante in mattoni pieni a più teste e solai di piano in c.a. e laterizio.

Si accede da più lati, ovvero dalla via Federico Leopardi che consente l'accesso diretto al piano secondo sottostrada, oltre che dalla via soprastante che consente l'accesso diretto al piano terra, nonché da un terzo accesso diretto al piano primo sottostrada posto sulla scala collegamento delle due vie esterne.

Il fabbricato è costituito da:

- piano secondo sottostrada costituito da due vani, ovvero un locale destinato a cantina in cui è ubicata una scala metallica a chiocciola di collegamento con il piano soprastante ed un piccolo vano retrostante destinato a legnaia/ ripostiglio;
- piano primo sottostrada costituito anch'esso da due vani, ovvero un locale destinato a studio ed il locale bagno, con la scala metallica a chiocciola di collegamento con il piano sottostante e la scale interna di collegamento con i due piani soprastanti;

Anna Balena

-piano terra costituito da ingresso, soggiorno e cucina oltre alla scala interna in struttura metallica di collegamento con il piano sottostante e con il piano primo;
-piano primo costituente la zona notte in cui sono ricavate n. 2 camere da letto ed un piccolo bagno, oltre alla scala interna in struttura metallica di collegamento con il piano sottostante.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Le pareti ed i soffitti - fatta eccezione del locale caldaia/ripostiglio del piano secondo sottostrada - sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti in monocottura ai piani 2° e 1° sottostrada ed in parquet ai piani terra e primo; i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle in ceramica tipo monocottura. Le porte interne sono in legno; gli infissi in legno muniti di doppi vetri e di persiane in legno. I servizi igienici presentano gli usuali apparecchi idro sanitari; il bagno principale al primo piano è dotato di box doccia. L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici ossia impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario anch'esso sottotraccia, nonché di impianto termico con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori a più colonne. Dal confronto tra le planimetrie e lo stato di fatto risultano diverse difformità catastali consistenti nella diversa distribuzione interna. Trattasi di difformità comunque sanabili con costi stimabili presuntivamente in euro 2.000,00.

Risultano i seguenti precedenti edilizi:

- Autorizzazione n.45/1985 del 7/09/1985 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in via Federico Leopardi;
- Autorizzazione n.50/1986 del 18/11/1986 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in via Federico Leopardi;
- Richiesta di autorizzazione del 2/12/01992 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in via Federico Leopardi.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello rilevabile dai precedenti edilizi l'immobile presenta difformità consistenti sia nella diversa distribuzione interna, che nella diversa destinazione dei vani; l'immobile non può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Trattasi di irregolarità sanabili con un costo approssimativo di euro 5.000,00. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dall'ing. Quintilio Siquini depositato in data 30.01.2026 al quale, in ogni caso, per ogni altra informazione, ci si riporta integralmente.

L'immobile risulta allo stato occupato dall'esecutato, come risulta dal verbale di accesso del custode del 30.06.2025 confermato il 3.09.2026.

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, vincoli e oneri reali gravanti su di esso: la vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o 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 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 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 del bene. 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se gli immobili risultano ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario. 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 dell'Avv. Anna Balena sito in Ascoli Piceno alla via Corso V. Emanuele n.5

LOTTO UNICO

Prezzo base euro 70.000,00. Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 52.500,00)
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

Per partecipare all'asta telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore della vendita telematica società **EDICOM FINANCE SRL** attraverso il suo portale **WWW.GARAVIRTUALE.IT** procedendo come descritto nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale del gestore stesso. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1.offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita con iban: **IT02A0326812000052914045770 intestato a GRUPPO EDICOM SPA** che dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni lavorativi anteriori la data fissata per la vendita e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. copia del documento di riconoscimento valido 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

Anna Balena

del legale rappresentante. Inoltre nella busta andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le 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 i dati del coniuge;

6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza;

9. i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: 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, 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 sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo 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 dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 Avv. Anna Balena sito in Ascoli Piceno alla via Corso V. Emanuele n.5

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 cpc solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

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, 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);
- b) le generalità dell'offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i 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 giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;
- c) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta.
- d) 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, 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;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato; f) l'indicazione dell'importo della cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a " Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Anna Balena - n. 99/2024 R.G.E." . L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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 – Avv. Anna Balena –n. 99/2024 R.G.E. –, o mediante bonifico bancario, 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. **Le condizioni 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 ed 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.asteimmobili.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 Avv. Anna Balena presso il suo studio di Corso V. Emanuele n.5 ad Ascoli Piceno. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura. 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 dell'Avv. Anna Balena sin Ascoli Piceno alla via Corso V. Emanuele n.5 (tel.0736 261941 cellulare 347 9079050) o presso il custode giudiziario avv. Francesca Maria Cantalamessa tel. 348 9137672 mail: francescamariacantalamessa@gmail.com anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 8/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Balena

