

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 66/2023 R.G.E.

Promossa da

“AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.”

Il sottoscritto Avv. Barbara Girolami, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanze del 20 dicembre 2024 e del 7 maggio 2026, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 28 ottobre 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 dei seguenti beni:

Lotto Unico: “diritti di piena proprietà sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Via Giulio Salvadori n. 8:

- appartamento al piano terra e lastrico solare al piano terzo, distinti al NCEU di detto Comune al foglio di mappa 1, part. 898 Sub. 20, cat. A/10, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 661,06, piano T-3;
- autorimessa, distinta al NCEU di detto Comune al foglio di mappa 11, part. 898, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, R.C. € 28,97, piano S1;
- autorimessa, distinta al NCEU di detto Comune al foglio di mappa 11, part. 898, sub. 10, cat. C/6, classe 3, consistenza 29 mq, R.C. € 49,42, piano S1.”

Gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale denominato “Le Mimose”, sito in zona residenziale: L'appartamento, posto a piano terra, è composto da due camere, un soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Completano la proprietà, due autorimesse poste al piano interrato, comprensive di un wc. L'accesso all'appartamento avviene sia attraverso il vano scala condominiale, sia direttamente da una scala interna che lo collega con i locali siti al piano interrato.

Si evidenzia che l'appartamento, con i relativi locali accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, è utilizzato come ufficio.

Dalla relazione del perito emerge che l'unità immobiliare e le sue pertinenze, compreso il lastrico solare, presentano difformità interne, sanabili con una CILA a sanatoria, il pagamento di una sanzione amministrativa ed alcuni interventi edili finalizzati al ripristino della corretta destinazione d'uso.

Dal punto di vista catastale, le ultime planimetrie agli atti delle due autorimesse, presentano alcune lievi difformità grafiche che non determinano la modifica della

rendita catastale, sulla base delle disposizioni vigenti in materia, ma l'attuale destinazione dei due garage non è quella autorizzata.

Per quanto concerne l'appartamento, l'ultima planimetria catastale presenta delle difformità rilevanti, che consistono nel cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio, variazione che però non è stata autorizzata urbanisticamente. Sarà pertanto necessario predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo ed a conclusione dell'iter procedurale si potrà depositare la variazione catastale con procedura DOCFA per l'intero lotto di vendita.

L'onere per la suddetta variazione catastale, previa sanatoria urbanistico edilizia, viene individuato in circa € 700,00.

In merito alla conformità urbanistica, dal confronto dello stato attuale dell'appartamento con l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) presenza di divisorio non autorizzato in prossimità del sub. 5;
- 2) diversa rappresentazione grafica della scala che collega il piano interrato al pino terra del sub.10;
- 3) cambio di destinazione d'uso non autorizzato dei sub. 5 e sub. 10. La variazione consiste nella trasformazione dei locali adibiti a garage in ufficio.
- 4) cambio di destinazione d'uso non autorizzato del sub. 20. La variazione consiste nella trasformazione dei locali adibiti a residenziale in ufficio.

La difformità descritta al punto n. 1 può ritenersi ripristinabile mediante la demolizione del divisorio. Tale intervento sarà necessario per l'ottenimento della conformità urbanistica.

Le difformità descritte ai punti n. 3 e n. 4 possono ritenersi ripristinabili mediante la rimozione delle attrezzature propedeutiche all'attività professionale e l'installazione dei nuovi arredi necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica.

La difformità descritta al punto n. 2 potrà essere regolarizzata tramite sanatoria urbanistica pari a € 1.000,00 oltre alle spese professionali ed ai diritti di segreteria comunali.

I beni venduti sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni edilizie, reperite presso il Comune di Monteprandone:

- 1) Permesso di costruire n. 2003/26 del 14/11/2003;
- 2) Voltura di intestazione
- 3) DIA n. 2006/71 del 31/05/2006 in variante al PDC n.2003/26 del 14/11/2003;
- 4) Agibilità del 03/06/2006;
- 5) CILAS n. 2023/05.

Il Consulente Tecnico ha accertato che alla data del 31 agosto 2024 sussisteva un debito per spese condominiali di € 1.123,74. Si tenga conto che, per quanto attiene alle spese condominiali, l'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione al Codice Civile, prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Il debitore ha costituito in fondo patrimoniale gli immobili pignorati, con atto pubblico annotato nei registri di stato civile e trascritto successivamente alla iscrizione ipotecaria del creditore pignorante.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 9 ottobre 2024, a firma dell'esperto estimatore, Geom. Domenico Ventura, 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 sui beni.

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. Simona Bellagamba, avvenuto il 12 gennaio 2024, l'immobile risultava occupato dall'esecutato e da altri collaboratori, che lo utilizzano come ufficio tecnico. Si precisa che i suddetti professionisti sono stati autorizzati dal Giudice dell'Esecuzione ad utilizzare i beni, senza alcun riconoscimento di opponibilità del contratto in essere, ma solo fino alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione dello stesso.

La liberazione del bene occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà attuata dal Custode Giudiziario, salvo espresso esonero.

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 dell'Avv. Barbara Girolami.

Prezzo base: Euro 88.320,00

(euro: ottantottomila trecentoventi/00)

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

Offerta minima: Euro 66.240,00

(euro: sessantaseimila duecentoquaranta/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 telematica, "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A." attraverso il suo portale www.astetelematiche.it.

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

"Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.", con il seguente IBAN: IT93B0326822300052849400440, specificando nella causale "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami - n. 66/2023 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 Avv. Barbara Girolami, 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 – Avv. Barbara Girolami – n. 66/2023 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, dichiarandosi 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 – Avv. Barbara Girolami – n. 66/2023 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 dell'Avv. Barbara Girolami. 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 all'Avv. Barbara Girolami, presso lo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Alcide De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario, Avv. Simona Bellagamba, con Studio a San Benedetto del Tronto (AP), Via Nazareno Strampelli n.18 (tel.: 347/0177889) - email: simona.bellagamba@alice.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.

Ascoli Piceno, 20/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Girolami

