

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 48-2016 RGE**

La sottoscritta **dott.ssa Maria Enrica Silenzi**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza di prosecuzione delle vendite dell' **11.02.2026**

AVVISA

che il giorno **GIOVEDI' 26 Novembre 2026 ORE 11:00** e segg., presso lo studio del Notaio Delegato sito in Ascoli Piceno (AP) al Corso Mazzini, 215 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

che avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute sul portale internet **www.venditepubbliche notarili.notariato.it** del gestore delle vendite **Notartel Spa** nonché delle offerte presentate con modalità tradizionali pervenute presso lo studio del Notaio Delegato sito in Ascoli Piceno (AP) al Corso Mazzini n. 215, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni costituenti il lotto unico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto UNO

Diritti di piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Ascoli Piceno (AP), località Zona Industriale Campolungo - Viale dei Mutilati del Lavoro n. 1/E, ricadenti in area compresa nel perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, aventi accesso attraverso un cancello carrabile posto tra l'asse attrezzato (Viale dei Mutilati del Lavoro) ed il piazzale condominiale, costituite da:

- ufficio posto al piano secondo con annesso fondaco al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 85, particella n. 170 sub 61, ZC 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 156 mq, RC Euro 1.008,38, Frazione Campolungo snc, Piani T-2
- posto auto scoperto ubicato nell'area antistante la palazzina denominata "ex Allieri", distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 85, particella n. 170 sub 62, ZC 2, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq.37, superficie catastale totale 37 mq, RC Euro 45,86, Frazione Campolungo snc, Piano T.

Nell'elaborato Planimetrico (Prot.n.AP0072175 del 25/06/2013 e successivo Prot.n. AP0092040 del 24/09/2025) risultano le seguenti parti comuni sulle quali hanno diritto le unità immobiliari in oggetto:

- foglio 85 particella 170 sub 46 - spazio di manovra del piazzale antistante la palazzina;
- foglio 85 particella 170 sub 49 - androne di ingresso posto al piano terra con la scala e l'ascensore condominiale;
- foglio 85 particella 170 sub 3 - strada a servizio di tutti i subalterni nonché delle particelle 214 - 215 - 216.

Dalla perizia del CTU risulta quanto segue:

la porzione immobiliare oggetto di stima fa parte di un maggior fabbricato con struttura portante in cemento armato la cui edificazione risale alla fine degli anni '70. Attualmente l'intero edificio si presenta in uno stato manutentivo mediocre con finiture esterne risalenti all'epoca della costruzione mentre la porzione immobiliare oggetto di perizia, posto al piano secondo, risulta in buono stato di conservazione in quanto recentemente ristrutturato; gli impianti tecnologici sono stati sostituiti così pure i sanitari e le rubinetterie del bagno. L'acqua calda ed i riscaldamenti sono assicurati con una caldaia del tipo a condensazione ed inoltre è presente l'impianto di condizionamento in ogni stanza. I pavimenti sono di ottima qualità, le porte interne in legno laccato e di alluminio quelle a scomparsa, il portoncino d'ingresso blindato, gli infissi in alluminio con doppio vetro. L'ufficio posto al piano secondo è composto da un ingresso/saletta d'attesa di un corridoio, quattro stanze ad uso ufficio, un disimpegno e bagno, il tutto confinante a Nord ed ad Ovest con l'affaccio sui piazzali condominiali, ad Est con il vano scala condominiale, a Sud con l'affaccio sul solaio di copertura del piano terra del complesso immobiliare. Inoltre al piano terra, con accesso dall'androne condominiale trova spazio un locale ad uso fondaco ed all'esterno sul piazzale un'area di proprietà esclusiva destinata a posto auto con una capienza di tre autovetture.

Dalla perizia del CTU risulta che l'intero complesso di cui sono parte le due unità immobiliari suindicate è stato edificato in forza ed in conformità dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno:

- concessione edilizia n. 494/77 del 22 ottobre 1977 e successiva variante n.334/79 del 23 marzo 1979;
- concessione edilizia n.304/82 dell'11 aprile 1983;
- concessione edilizia in sanatoria n.185/A prot.n.25486 del 10 ottobre 1991 (domanda di sanatoria presentata in data 28 marzo 1986, Protocollo n.11234 progressivo n.0217274806);
- autorizzazione edilizia n.96/92 del 24 marzo 1992;
- concessione edilizia in sanatoria n.125/2000 dell'1 luglio 2000 (domanda di sanatoria presentata in data 12 aprile 1999;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata in data 4 luglio 2006 protocollo n.40607;
- permesso di costruire n. 7/2007 del 18 gennaio 2007 (richiesta presentata in data 5 dicembre 2002 prot. n.56013/2002).

L'agibilità non risulta indicata nella perizia.

Dalla perizia risulta che gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto è conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno tramite dichiarazioni protocollo n. AP0122162 del 14/05/2009.

Il tutto di quanto sopra come meglio risulta riportato e descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta GEOM. GIANNI IACOPONI Contrada Marinuccia n. 7, 63074 San Benedetto del Tronto (AP) Telefono 335-6171457 gianni.iacoponi@pecgeometriap.it, depositata in data 5 marzo 2019 che verrà pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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, 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e 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 catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Sugli immobili risulta trascritta in data 22 settembre 2015 al n. 6316 di R.G. e n. 4532 di R.P. domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, formalità non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento immobile a seguito della quale l'atto di compravendita trascritto in Ascoli Piceno il 3 maggio 2013 al n. 12264 di formalità è stato annotato di inefficacia parziale in data 14 marzo 2023 n. 306.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

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

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 24 gennaio 2020 tutti gli immobili in oggetto risultano occupati dalla figlia e coerede della defunta esecutata.

Con provvedimento in data 31 gennaio 2020 il G.E. autorizzava l'occupante a permanere nell'immobile, che dovrà rilasciare immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso lo studio del Notaio delegato sito in Ascoli Piceno (AP) al Corso Mazzini n. 215.

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 93.000,00 (novantatremila/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima: € 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 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 che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Si informa che, ai fini degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di contrasto al riciclaggio di denaro e al finanziamento del terrorismo, l'aggiudicatario dovrà fornire tutti i dati e i documenti necessari per l'identificazione ai sensi del D.Lgs. 231/2007 e successive modifiche, con particolare riferimento all'identificazione della titolarità effettiva e alla provenienza lecita dei fondi utilizzati. Il mancato adempimento degli obblighi informativi potrà comportare la risoluzione della vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Delegato sito in Ascoli Piceno (AP) al Corso Mazzini n. 215 nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del notaio delegato, la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.

La domanda, contenente le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A della delega, di cui in appresso, 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 **"TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM. N. 48/2016 - Notaio delegato Maria Enrica Silenzi"**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita **Notartel Spa** 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 pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **"Notartel s.p.a. Cauzioni aste"**, con IBAN: **IT24 I 03332 03201 000002610810**

specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2016 Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Enrica Silenzi". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Si informa che, ai fini degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di contrasto al riciclaggio di denaro, l'aggiudicatario dovrà fornire tutti i dati e i documenti necessari per l'identificazione ai sensi del D.Lgs. 231/2007 e successive modifiche, con particolare riferimento all'identificazione della titolarità effettiva e alla provenienza lecita dei fondi utilizzati.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi al Notaio Delegato presso il suo studio sito in Ascoli Piceno (AP) al Corso Mazzini, 215.

È possibile richiedere al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano, Via Cassolo n.35, tel.0731/60914-605180-605542, mail:info@ivgmarche.it, un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche- un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, il 24/08/2026

IL NOTAIO
MARIA ENRICA SILENZI



