

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
Esecuzione Immobiliare n. 92/2022 R.G.E.

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. 92/2022 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 11/04/2025, 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 **4 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 UNO: Diritti di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel Comune Acquaviva Picena (AP) censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena, come segue:

Appartamento - Foglio 16 part. 156 **sub. 2 – 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34 piano T-1, sito in Contrada Santa Maria in Accubitu n.9

Magazzino - Foglio 16 part. 156 **sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita € 98,85, piano T, sito in Contrada Santa Maria in Accubitu n.9

Appartamento - Foglio 16 part. 156 **sub. 5**, categoria A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05, piano T, sito in Contrada Santa Maria in Accubitu n.9

Appartamento - Foglio 16 part. 156 **sub. 6**, categoria A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70, piano 1-2, sito in Contrada Santa Maria in Accubitu n.14

**Descrizione immobile**

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967 in quanto trattasi di fabbricato colonico, ristrutturato in seguito a partire dal 1981 ed è posizionato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Acquaviva, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e poco servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (*piano terra, primo e secondo sottotetto*) collegati con una scala interna ed una esterna.

Il fabbricato presenta struttura portante mista in muratura portante con intelaiatura in cemento armato e solai orizzontali in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate con elementi decorativi in mattoni, i parapetti dei balconi sono realizzati in balaustre in metallo e pilastrini in mattoncini.

L'immobile versa in buono stato di conservazione, si denota un recente intervento di manutenzione

straordinaria delle parti esterne.

L'intero fabbricato è recintato con rete metallica e piantumazioni, l'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile, entrambi metallici ed automatizzati.

La corte è in parte esclusiva del subalterno 2-3, in parte è comune ai subalterni 4-5-6 ed è prevalentemente destinata a giardino; sulla corte sono presenti due manufatti in muratura a destinazione fondaco-ripostiglio, non presenti sulle planimetrie catastali ed urbanistiche.

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono così descritte:

***Descrizione dell'appartamento al piano terra-primo (sub.2-3)***

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) ed è composto come segue:

-piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, tre ripostigli, un bagno, un wc e corridoi, che si sviluppa per una superficie complessiva di mq 92,46 con un'altezza di ml 2,74.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro singolo e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburate, mentre il portone di accesso è di legno non blindato.

La pavimentazione della porzione di unità immobiliare è in monocottura, ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in gres porcellanato, così come il rivestimento della cucina è in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia, mentre nel wc secondario sono presenti solo tazza e lavabo.

Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una stufa a pellet posizionata nel soggiorno, i radiatori sono in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

-piano primo composto da una camera con bagno interno, porzione di camera da letto, un ripostiglio, corridoio e il vano della scala interna, che si sviluppa per una superficie complessiva di mq 64,88 per un'altezza di ml 2,77.

La porzione di immobile che si sviluppa al piano primo non è accessibile dal piano terra, ma da altre unità immobiliari (sub 4 e 6).

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro singolo con persiane, ad eccezione di quelle dei bagni che hanno vetri doppi; le porte interne sono in legno tamburate.

La pavimentazione della porzione di unità immobiliare è in ceramica monocottura, ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Il riscaldamento è in comune con le altre unità immobiliari (sub. 5 e 6) e avviene per mezzo di una stufa a pellet posizionata nel soggiorno del sub.5, i radiatori sono in acciaio.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'intero appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

L'immobile è anche completato da un sottotetto non rifinito ad uso fondaco per una superficie di mq 74,04 e un'altezza variabile tra ml 0,60 e ml 1,80, oltre ad una corte esclusiva destinata a giardino per una superficie di mq 278,02.

#### ***Descrizione del magazzino al piano terra (sub.4)***

Il magazzino oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è composto da un unico locale con un piccolo ripostiglio; si sviluppa per una superficie complessiva di mq 63,82 con un'altezza di ml 2,75.

Le finestre a parapetto sono in legno con vetro singolo e persiane in legno mentre la vetrina di accesso è in alluminio e vetro, completo di una serranda metallica scorrevole.

La pavimentazione è ceramica in monocottura.

Il locale ad uso deposito è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'intero appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

#### ***Descrizione dell'appartamento al piano terra (sub.5)***

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è composto da un ingresso, un soggiorno, un tinello con retrocucina, un corridoio, una camera, un bagno ed un ripostiglio, e si sviluppa per una superficie complessiva di mq 114,56 con un'altezza di ml 2,74.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro singolo e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburate, mentre il portone di accesso è di legno non blindato.

La pavimentazione della porzione di unità immobiliare è in monocottura, così come i rivestimenti del bagno e del retro cucina è in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.

Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una stufa a pellet posizionata nel soggiorno, i radiatori sono in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'intero appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

#### ***Descrizione dell'appartamento al piano primo-secondo sottotetto (sub.6)***

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano primo) ed è composto da un ingresso, un soggiorno-cucina, tre camere, tre bagni, una porzione di camera, un ripostiglio e corridoi, si sviluppa per una superficie complessiva di mq 109,65 con un'altezza di ml 2,75-2,77.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro singolo e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburate, mentre il portone di accesso è di legno non blindato.

La pavimentazione ed i rivestimenti dell'unità immobiliare sono in ceramica monocottura, ad eccezione dei rivestimenti dei due wc che sono in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, mentre nei wc secondari sono presenti tazza, bidet, doccia e lavabo.

Il riscaldamento è in comune con le altre unità immobiliari (sub. 5 e 6) e avviene per mezzo di una stufa a pellet posizionata nel soggiorno del sub.5, i radiatori sono in ghisa.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'intero appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

L'abitazione è accessibile da una scala esterna, rivestita in pietra naturale con parapetti in muratura.

L'immobile è anche completato da un balcone con pavimentazione in ceramica monocottura e balaustre con ringhiere metalliche e pilastri in mattoni, che si sviluppa per una superficie di mq 31,94 e un locale sottotetto ispezionabile, non rifinito, accessibile tramite una botola con scala retrattile posizionata sul corridoio.

Il fabbricato dispone di elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate in data 30/12/1988, dal quale si evince che la corte (sub.1) è destinata a Bene Comune Non Censibile a tutti gli immobili contraddistinti con il sub. 4-5-6.

La zona ove insistono le u.i. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Acquaviva Picena ricade in *Zona Ra Residenziale esistente (Rt - Residenziale turistica)* ZONA B di cui all'art.12 D.M. 1444/'68.

L'area sulla quale è stato edificato il lotto è sottoposto al vincolo Zona Rispetto stradale - Tutela integrale e il vincolo Crinali - Ambito di tutela permanente.

### **Superfici, confini e dati catastali**

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (*SIM*), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (*SEL*), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

1) Fg. 16 part. 156 Sub. 2-3 - Appartamento piano terra-primo SEL 157,34 mq;

Soffitta al piano primo 74,04 mq;

Corte 278,02 mq;

2) Fg. 16 part. 156 Sub. 4 - Magazzino piano terra SEL 63,82 mq;

3) Fg. 16 part. 156 Sub. 5 - Appartamento piano terra SEL 114,56 mq;

4) Fg. 16 part. 156 Sub. 6 - Appartamento piano primo SEL 109,65 mq;

Balconi dell'appartamento 31,95 mq;

I confini delle u.i. oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:

1) Fg. 16 part. 156 Sub. 2-3 – strada provinciale denominata Santa Maria in Accubitu lato nord; sub. 1-4-5 lato ovest; proprietà altri lato est; corte comune (sub. 1) ai sub. 4-5-6 sul lato sud;

2) Fg. 16 part. 156 Sub. 4 - corte comune (sub. 1) ai sub. 4-5-6 sui lati nord e sud, appartamento sub. 2-3 lato est, appartamento sub. 5 lato ovest;

3) Fg. 16 part. 156 Sub. 5 - corte comune (sub. 1) ai sub. 4-5-6 sui lati nord, ovest e sud, magazzino sub. 4 lato est;

4) Fg. 16 part. 156 Sub. 6 – affaccio su corte comune (sub. 1) ai sub. 4-5-6 sui lati nord, ovest e sud, appartamento sub. 2-3 lato est.

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente accessibili dalla strada provinciale n. 54, denominata via Santa Maria in Accubitu dal civico n. 9 e 14 del Comune di Acquaviva Picena.

#### **Parti comuni.**

Il fabbricato dispone di elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate in data 30/12/1988, dal quale si evince che la corte (sub.1) è destinata a Bene Comune Non Censibile a tutti gli immobili contraddistinti con il sub. 4-5-6.

#### **Spese fisse di gestione e manutenzioni.**

In base a quanto verificato non esiste un condominio in quanto il fabbricato è composto da unità immobiliari tutte della stessa proprietà.

L'immobile pignorato è occupato dall'esecutato.

### **SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE**

#### **CONCESSIONI EDILIZIE**

I precedenti edilizi rinvenuti presso il Settore Urbanistica del Comune di Acquaviva Picena sono:

Concessione di eseguire attività edilizia prot. n. 4165 del 21/10/1981 con la quale viene autorizzata la “ristrutturazione di fabbricato rurale”;

Concessione edilizia in sanatoria n. 2961 del 12/10/2000 con la quale veniva il condono dei lavori di “1) cambio di destinazione d'uso del piano terra da rimessa attrezzi a civile abitazione per una S.R. pari a mq 68,08. 2) è stata resa praticabile la soffitta al piano sottotetto con aumento della quota d'imposta, il tutto per una S.N.R. di mq 69,00 3) variazioni estetiche al fabbricato”;

Permesso di costruire in sanatoria n. 004/C del 25/06/2014 con la quale venivano condonati i lavori di “realizzazione al piano primo, di fabbricato di civile abitazione, di un balcone pari ad una s.n.r. di mq 30,16”.

#### **DIFFORMITÀ**

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

#### Sub. 2- 3 - Appartamento piano terra e primo:

- a) difformità nella distribuzione interna al piano terra, oltre alla realizzazione di un servizio igienico aggiuntivo,
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;
- c) modifica della scala interna e diversa partizione, modifica che non consente più l'accesso dei locali al piano primo dal piano terra ma dal limitrofo magazzino (sub. 4);
- d) difformità nella distribuzione interna al piano primo, con la realizzazione di un servizio igienico aggiuntivo;

Le opere descritte ai precedenti punti **a), b), c) e d)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

#### Sub. 4 - Magazzino piano terra:

- a) difformità nella distribuzione interna del locale
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;

Le opere descritte ai precedenti punti sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

#### Sub. 5 - Appartamento piano terra:

- a) difformità nella distribuzione interna,
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;
- c) diversa destinazione d'uso, da locali accessori (stalla, cantina, ecc...) ad abitazione;
- d) diversa dimensione degli infissi esterni;

Le opere descritte ai precedenti punti **a), b), c) ed d)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa ipotizzato di circa € 9.000,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative, in quanto mancano le pratiche edilizie che autorizzino il cambio di destinazione da locali accessori a residenziale.

#### Sub. 6 - Appartamento piano primo e sottotetto:

- a) difformità nella distribuzione interna,
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;

c) diversa destinazione d'uso, da locali accessori (magazzino) ad abitazione;

d) diversa dimensione degli infissi esterni;

Le opere descritte ai precedenti punti **a), b), c)** ed **d)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa ipotizzato di circa € 4.000,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative, in quanto mancano le pratiche edilizie che autorizzino il cambio di destinazione da magazzino a locali residenziali.

Sulla corte comune (sub. 1) sono presenti due ripostigli (un manufatto esterno e un ampliamento del vano sottoscala) non possono essere oggetto di sanatoria come sopra indicato, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 1.539,58, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 1.878,29 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2024.

Il tutto come descritto nella relazione peritale, a firma dell'esperto stimatore Geom. Marcella Capitani depositata il 14 gennaio 2025 e nell'elaborato peritale del 11 febbraio 2025, 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 € 313.600,00 (Euro trecentotredicimilaseicento/00).**

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

**Offerta minima: Euro 235.200,00 (Euro duecentotrentacinquemiladuecento/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 "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." attraverso il suo portale **www.fallcoaste.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 non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita "**Zucchetti**

**Software Giuridico S.r.l.”, con il seguente IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203,** specificando nella causale **“Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 92/2022 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 Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 92/2022 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. 92/2022 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](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.immobiliare.it](http://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 Dott. Antonio Marcelli, Contrada Cerreto n. 1 – 63082 Castel di Lama (AP) tel. 0736/814888 mail: antoniomarcelli@yahoo.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott. Antonio Marcelli, 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

