

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n.68/2022**

Promossa da: **EVOLVE SPV SRL**

Il sottoscritto Avv. Anna Balena, con studio in Ascoli Piceno alla via Corso Vittorio Emanuele n.5 (tel 0736 261941 cell.347 9079050), quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 22.05.2024 e successivamente del G.E. dott.ssa Paola Mariani del 17.10.2025

AVVISA

che il giorno 9/12/2026 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 dell' immobile sito in via Cavour, 14 - 16, di Offida (AP), con destinazione a laboratorio artigianale/commerciale, distinto al catasto fabbricati del comune di Offida (AP) al fg.22, part.300, sub.12 cat. C/3, classe 3, consistenza 143 mq, rendita euro 273,26, via Cavour 14-16. L'unità immobiliare oggetto di vendita è parte di un piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra, con più unità immobiliari al piano terra destinate ad attività artigianali che affacciano verso sud su corte comune e via Cavour, ad est ed ovest su corte comune mentre la parte nord è interrata e confina con la sovrastante traversa di via Antonio Gramsci. I tre piani superiori sono destinati a residenza ed hanno l'accesso a nord dalla strada traversa di via Antonio Gramsci. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a e solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con manto in coppi in laterizi. Le tamponature esterne in laterizio e parzialmente intonacate. I piani superiori al piano terra sono da rifinire con intonaco e tinteggiatura. Sul fabbricato non è stato costituito il condominio e dunque non risultano resoconti di spese ordinarie e/o straordinarie.

Balena

L'immobile oggetto di vendita ha due accessi su via Cavour, dotati di serrande metalliche. All'interno vi è un unico locale senza servizi igienici e senza divisori e/o separazioni .

Le strutture portanti sono in c.a., il solaio superiore in latero cemento, le tamponature laterali in laterizio, gli infissi in ferro e vetro ed i due ampi ingressi su via Cavour 14 e 16 sono chiusi con due serrande avvolgibili metalliche. La pavimentazione è in calcestruzzo rifinito in quarzo.

Lo stato attuale del piano terra non corrisponde agli atti autorizzativi edilizi in quanto sono presenti dei divisori in laterizio non presenti nei progetti approvati.

Il bene, seppur frazionato catastalmente, non è in regola, per queste divisioni, con le autorizzazioni edilizie. Dette difformità sono facilmente sanabili, ad un costo stimato di €2.000,00.

Risultano i seguenti precedenti edilizi sul fabbricato: Licenza edilizia n.109/1968 del 2.04.1968; C.E. n.4831 del 7.12.1975; C.E. n.723 del 6.11.1979; Autorizzazione edilizia n. 338/87 del 5.08.1987. E' stata autorizzata l'agibilità dei locali al piano terra da utilizzare come laboratorio ad uso autocarrozzeria ed abitabilità del piano primo del fabbricato ad uso civile abitazione in data 15.12.1973, il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dall'arch. Alfredo di Concetto e depositato in data 6.12.2023 al quale, in ogni caso, per ogni altra informazione, ci si riporta integralmente.

L'immobile risulta allo stato occupato da un'attività di carrozzeria in forza di un contratto di locazione che risulta scaduto in data 31/12/2003, non rinnovato e dunque non opponibile alla procedura, come da nuova relazione di accesso redatta dal custode dott. Simone Corradini e depositata in data 26.11.2025.

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. Gli immobili vengono venduti liberi 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 Mazzini n.170.

LOTTO UNICO

Prezzo base euro 48.960,00. Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 36.720,00). 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 Astalegale.net S.p.A. attraverso il suo portale **WWW.SPAZIOASTE.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, copia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET SPA con iban: IT 75A0326822300052136399670** 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 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 Vittorio 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. 68/2022 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. 68/2022 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 Vittorio 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 Vittorio Emanuele n.5 (tel.0736 261941 cellulare 347 9079050) o presso il custode giudiziario dott. Simone Corradini tel. 0735 86835 mail: corradini.tax@gmail.com (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 3/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Balena



