

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA ' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione Immobiliare n.77/2024 R.G.E.

Promosso da: ITACA SPV S.R.L. a mezzo della mandataria DOVALUE S.P.A.

Il professionista delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 (cel. 347/9058740), visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 77/2024 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Mariani Agostini presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 10/02/2026 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 **11 Dicembre 2026 ore 10:00** e seguenti presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Emanuela Zannoni, sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista", precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1:

Diritti dell'intera piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Francesco Ciotti n. 73, piano terzo e precisamente:

- appartamento al piano terzo del fabbricato di cui è parte, composto da locale ingresso, un soggiorno dal quale si accede alla cucina con ripostiglio, un locale adibito a bagno e due camere .

La porzione immobiliare è distinta nel **Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 55, particella 95 sub 32, cat. A/2, z.cens.1, classe2, consistenza 5 vani, mq 84, rendita € 296,96, piano terzo.**

L'appartamento è parte di un complesso edilizio caratterizzato da due edifici, con abitazioni e garage, realizzati negli anni '60, con struttura in c.a. e tetto a falde con una sezione centrale piana e abbaini, con esterni in parte intonacati e in parte con mattone a faccia vista e rivestimento in travertino al piano terra, con balconi a sbalzo e ringhiere in ferro.

L'edificio a nord, che ospita al piano terzo l'appartamento, oggetto di vendita, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'accesso all'abitazione avviene da spazio condominiale con ingresso principale sul fronte Ovest dell'edificio.

Il tutto come meglio 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 del Geom. Gabriele Angelini, con studio a Folignano (AP), via Roma n. 27, – e-mail/pec: *gabrieleangelini@inwind.it* PEC: *gabriele.angelini@geopec.it*.

Dal verbale di accesso del custode l'immobile risulta occupato dall'esecutata e assegnataria del bene, mediante provvedimento di assegnazione della casa coniugale, insieme ai suoi due figli minori.

Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art.337-sexies c.c.) risulta trascritta in data 17 luglio 2019 al n. 5849 di R.G. e n. 4277 di

R.P..

Si precisa che la trascrizione dell'assegnazione della casa coniugale per il diritto di abitazione, non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento immobile, è successiva all'iscrizione ipotecaria.

A rettifica di quanto indicato nella CTU si precisa che con il decreto di trasferimento verranno cancellate :

-Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta presso la Conservatoria di Ascoli Piceno in data 30 gennaio 2009 al n. 138 di R.P. e al n. 839 di R.G. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

-Trascrizione Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Ascoli Piceno in data 24 luglio 2024 al n. 4772 di R.P. e al n. 6119 di R.G.

LOTTO 1 - Prezzo base della vendita € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato offerta minima € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00)

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE

L'intero complesso del **lotto 1** risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 190 del 30 luglio 1962.

Licenza di Costruzione n. 333/69 del 18 settembre 1969.

Costruzione del tetto di copertura per le palazzine site in via F. Ciotti autorizzate con precedente Licenza di Costruzione n. 101 del 15/04/1966.

Licenza di Costruzione n. 508/69 del 16 dicembre 1970.Variante in sanatoria ai lavori autorizzati con precedente Licenza di Costruzione n. 333/69 del 18/09/1969.Pratica non esaminabile poichè la destinazione di fatto del sottotetto non corrisponde a quella di progetto.

Certificato di abitabilità n. 7812 del 25 marzo 1971.

Il seguente certificato è antecedente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3497 del 23/04/1998.

Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23 aprile 1998.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Descrizione delle difformità:

L'immobile oggetto di vendita presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23/04/1998), quali: modifica nella distribuzione interna del locale camera e del locale bagno, in seguito all'eliminazione delle chiusure verso le porzioni più basse, adibite a ripostiglio.

I Costi di regolarizzazione per ripristino superfici accessorie mediante rifacimento delle tramezzature rimosse sono stati quantificati dal ctu in € 1.500,00

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

Descrizione delle difformità:

Risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito delle difformità presenti.

Costi di regolarizzazione: Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica sono stati quantificati dal ctu in € 500,00.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M.37/2008 e s.m.e i..

Risulta possibile regolarizzare mediante eventuali opere di adeguamento, se necessarie.

Le spese condominiali:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spesa scaduta): **€ 620,78**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.910,86**

Quando alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare si richiama, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Gabriele Angelini.

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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, e 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.

Gli immobili, vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista delegato (D.M. 227/2015), quantificate e comunicate dal professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà versarle 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 GE).

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 dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Notartel S.p.A. attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite 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, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" **con IBAN: IT 24 I 03332 03201 000002610810 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: "Versamento cauzione Proc Esec Imm. n. 77/2024 RGE Tribunale di Ascoli Piceno"** 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 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. 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 minorenni, nella busta telematica 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'avviso di vendita;
9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita 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 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 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 di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 10:00 alle ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama, Via Salaria n. 418, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) 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) 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 offerto)

e) 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;

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 di Ascoli Piceno – dott.ssa Emanuela Zannoni – n.77/2024 R.G.E. ” – per un importo non inferiore 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, 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 dell'ordinanza di delega**, 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, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Emanuela Zannoni– n.77/2024 RGE –, 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”. (normativa antiriciclaggio)

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.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 Dott.ssa Emanuela Zannoni presso il suo studio sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418. 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

Dott.ssa Emanuela Zannoni, nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo congruaggio 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 Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418, (cellulare 347/9058740) mail: emanuelazannoni79@gmail.com o presso il custode giudiziario Avv.Simoni Giorgia via Mutilati ed Invalidi del Lavoro n. 120, Ascoli Piceno (AP) tel. 329/6217216 mail: giorgia.sim@libero.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Avv.Simoni Giorgia un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Castel di Lama 01/09/2026

Il professionista Delegato
Dott.ssa Emanuela Zannoni

