

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 30/2022 R.G.

Il Sottoscritto **Avv. Luigina D'Egidio** (studio in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21, cell.: 328.3384065 - mail: avv.degidio@gmail.com - pec: avvluiginadegidio@puntopec.it) delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del giorno 28/03/2025

AVVISA

che il giorno il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 16:00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO Unico: Diritti di piena proprietà (1/1) su edificio adibito a laboratori per arti e mestieri con corte esterna, ubicato nel Comune di Castel di Lama in Via De Gasperi n. 6, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 11, p.lla 1609, subalterno 1, Categoria C/3, classe 2, consistenza 481 mq, superficie catastale totale 572 mq, Rendita Catastale euro 621,04, Via De Gasperi n. 6, Piani T-1-2.** In precedenza, l'immobile era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio 11, p.lla 940 e p.lla 943 (già foglio 11, p.lla 566 sub 19).

L'Immobile, collocato nel centro abitato del Comune di Castel di Lama, è costituito da un edificio cielo terra, elevato a due piani fuoriterza, della superficie complessiva di mq 463,00 con corte esterna pavimentata esclusiva di mq 375 sul lato est, ovest e sud e con terrazza ad uso esclusivo al piano secondo di copertura.

L'edificio è stato oggetto di pratica sisma 2016 consistita nella sua completa demolizione e ricostruzione *ex novo* della struttura, degli impianti e di tutte le finiture interne ed esterne. E' presente un impianto fotovoltaico (di pertinenza dell'immobile) della potenza di circa 6 kw, posto al piano secondo di copertura su reticolato in scatolari di ferro posizionato a circa ml 3 dal piano della terrazza; non è presente l'impianto di accumulo.

I piani terra e primo sono collegati internamente mediante ampia scala di forma geometrica in c.a. La scala in ferro esterna posizionata sul lato sud, dà accesso sia al piano terra e primo con ballatoio esterno, sia alla terrazza di copertura al piano secondo dove sono posizionati i locali tecnici e l'impianto fotovoltaico.

La struttura dell'immobile, le finiture interne e gli impianti sono in ottime condizioni di manutenzione in quanto ultimati il 21/10/2024.

La CTU evidenzia che *'nell'atto di provenienza il venditore cede all'attuale proprietario (debitore esecutato) anche il diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia di terreno di mq 65 individuata catastalmente con la p.lla 942, censita a partita 1 (Area di enti urbani e promiscui) in quanto utilizzatore da oltre 19 anni'*. Si precisa tuttavia che, ad oggi, non risulta la trascrizione di tale servitù.

Confini: Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a ovest con Via Alcide De Gasperi, ad est e ovest con corte di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda la situazione edilizio-urbanistica ed i titoli abilitativi che hanno interessato la costruzione dell'edificio, nella Perizia tecnica del 31.10.2024 a firma del geom. Patrizia Marozzi, è precisato quanto segue: il fabbricato originario risultava costruito negli anni 1960. Successivamente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione dello stabile con la Richiesta e rilascio di Permesso a Costruire n.5/2001 del 17/01/2001. Nel 2002 viene richiesta e rilasciata AGIBILITA' n.573 del 2002 richiesta in data 30/09/2002. Successivamente, a causa del SISMA verificatosi nell'Agosto 2016 la struttura portante in c.a. ha subito lesioni tali da compromettere la staticità dell'edificio, pertanto, l'intero immobile è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione autorizzata con la pratica edilizia Richiesta P.C. n.85625 del 15/11/2019 e successiva SCIA in Variante n.47722 del 04/05/2023 (con Elaborati grafici). La fine lavori è stata depositata sul portale GE.DI.SI in data 21/10/2024.

Regolarità urbanistica, situazione sanitaria e difformità: Il CTU precisa che dalla verifica dello stato dei luoghi, esso risulta pienamente conforme ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo depositato sul portale GE.DI.SI, SCIA in variante n. 47722 del 4.05.2023 e approvato dal Comune di Castel di Lama.

La fine lavori è stata depositata in data 21/10/2024 sul portale GE.DI.SI.

Per quanto riguarda la regolarità catastale: l'immobile risulta REGOLARE dal punto di vista catastale. La variazione catastale di aggiornamento dello stato dei luoghi è stata presentata in data 30/10/2024.

Per quanto riguarda la destinazione dell'immobile pignorato, il tecnico incaricato, Geom. Marozzi, nella relazione di stima sottolinea le qualità dell'edificio sia per le ottime condizioni del fabbricato di recente ultimazione che per la disposizione degli spazi interni funzionali, caratteristiche che rendono i locali multifunzionali. In particolare la CTU ritiene che i locali, per come disposti internamente, siano molto versatili per eventuali differenti loro destinazioni: gli ampi locali open space con pochissimi divisori utilizzati per i soli locali di servizio (bagni, antibagni e magazzini) danno ampia scelta sulla destinazione dei medesimi locali.

L'edificio prima della demolizione era destinato a laboratorio d'arte, con locali espositivi delle creazioni quali quadri, sculture, ecc. Su tali premesse, il geom. Marozzi ritiene che la migliore HBU (miglior destinazione possibile) sia quella ad UFFICIO.

Stato di possesso: dal verbale del 10.04.2026 redatto dal Custode Giudiziario in seguito al sopralluogo eseguito dopo la fine dei lavori di ripristino post sisma, l'immobile pignorato risulta libero (in pari data il Custode Giudiziario ha preso in consegna le chiavi dell'edificio).

Il tutto quanto sopra come meglio descritto nella Perizia tecnica del 31/10/2024 e nella Integrazione a consulenza tecnica del 15.09.2026 - da ritenersi qui integralmente richiamate ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione del bene pignorato - redatta dal nominato C.TU. Geom. Patrizia Marozzi, pubblicata sul sito 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 tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali, della prescrizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali gravanti su di esso. 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 di prezzo.

La vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anch'esse 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del beni. L'immobile viene venduto libero 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 l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 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 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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 l'avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21.

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto Unico - Prezzo base € 427.000,00 (Euro quattrocentoventisettemila/00).

Con l'avvertimento che le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 320.250,00 (Euro trecentoventimiladuecentocinquanta/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

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso (a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie InLinea spa., attraverso il suo portale **www.astetelematiche.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la

compilazione e l'invio dell'offerta telematica).

L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di “Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.” con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 c/c bancario presso Banca Sella S.p.A (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno –Esecuzione immobiliare n. 87/2024 –Versamento cauzione.

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv.Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. 328.3384065).

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta, 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**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell'Ordinanza di delega, indicando la denominazione della procedura, la descrizione dei dati identificativi 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), 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, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla “Disciplina della vendita”, allegato A della delega. **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Luigina D'Egidio - n. 30/2022 R.G.E.I.”.**

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 –Avv. Luigina D'Egidio – n. 30/2022 R.G.E.Imm.”, 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – con espressa dichiarazione – 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.

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.(da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile, 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. Luigina D’Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. + 39 328.3384065).

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, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell’attività del delegato Avv. Luigina D’Egidio (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell’aggiudicatario), 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 per il saldo prezzo. **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 al professionista delegato Avv. Luigina D’Egidio (nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 - cell. 328.3384065, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario il custode giudiziario IVG Marche (Istituto Vendite Giudiziarie), Via Cassolo, 35, 60030 Monsano AN, Telefono: 0731/605180 – 605542 – 60914, mail: info@ivgmarche.it (anche per prenotare la visita dell’immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

Ascoli Piceno, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luigina D’Egidio