TRIBNUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di Vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 104/2023 E. I.

Il sottoscritto Avv. Enrico Fanesi con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267- cell. 347/8623067), delegato ai sensi dell'art. 591 - bis c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 30/11/2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe R.G. n. 104/2023 promossa da RIENZA SPV S.R.L., rappresentata dal suo procuratore Avv. Margherita Domenegotti, Via Correggio, n. 43 - 20149 - Milano (Mi), pec: margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it; considerata l'integrazione della perizia depositata dal CTU in data 22/04/2025;

AVVISA

che il giorno 26/01/2027, alle ore 16:00 e ss., presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA, 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene immobile:

LOTTO Unico – *Diritti di piena proprietà sugli immobili facenti parte dell'edificio condominiale sito in San Benedetto del Tronto (AP), in località Porto D'Ascoli, Via Esino n. 83, composti da:*

- *Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, di circa 100 mq., identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto con i seguenti identificativi:*
- **Foglio 28, particella 288, subalterno 55, categoria A2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita 429,95 €, piano S1-T;**
- *Posto auto scoperto identificato al catasto dei fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto con i seguenti identificativi:*
- **Foglio 28, particella 288, subalterno 39, categoria C6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 42,61 €, piano T**.

L'appartamento è posto al piano terra di una palazzina che si sviluppa su quattro piani, con ingresso separato da pubblica via e giardino privato con annesso posto auto e amplia pensilina che si estende per tutta la lunghezza del fronte principale dell'immobile.

L’appartamento di circa 100,00 mq è suddiviso in ampia zona giorno con cucina e sala in unico locale, piccolo disimpegno di accesso alle due stanze da letto a destra e sinistra e da bagno frontalmente. Nel retro dell’appartamento si trova una piccola corte privata a cui si accede dalle due finestre a tutta altezza delle due camere da letto. Il piano interrato a cui si accede da una scala all'interno della corte è destinato a cantina.
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B1 del Piano regolatore del Comune di San Benedetto del Tronto e in particolare è normato dall'art. 30 delle N.T.A. - zone residenziali di completamento B1.
Ad avviso del CTU non sussiste corrispondenza catastale. La non corrispondenza catastale è dovuta ai divisori interni del piano interrato che non sono presenti sulla piantina depositata in catasto. Inoltre la scala che collega il piano terra al piano interrato, non è conforme allo stato dei luoghi. Queste difformità, ad avviso del CTU, possono essere facilmente sanate con il Decreto Salva Casa 2024, convertito in Legge 105/2024. È stata invece sanata la difformità afferente al numero civico mediante istanza depositata dal CTU in data 22/04/2025, cosicché il numero civico riportato nel catastale corrisponde oggi a quello realmente presente (83).
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 dal Geom. Benfaremo Laura e depositata in data 17/10/2024, 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” (https://pvp.giustizia.it/pvp/).
L’immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. 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: 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 degli 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 degli immobili 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 gennaio 2008 n. 37 e del D Lgs. n. 192/2005 e s.i.m. 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 qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 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 di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 2 agosto 2024, l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia del debitore che vi risiede.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, si terranno presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

Prezzo base € 181.500,00 (centoottantunomilacinquecento/00)

Offerta minima € 136.125,00 (centotrentaseimilacentoventicinque/00)

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

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

Se gli immobili sono 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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19:30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto può essere presentata in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e s.s. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa.

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno precedente la vendita dalle ore 16:30 alle ore 19:30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

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 è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale , visura camerale se trattasi di società), 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. **La domanda dovrà essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 20% 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. Enrico Fanesi n. 104/2023 R.G.E." e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

***

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 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 telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. attraverso il suo portale www.astetelematiche.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 20% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita, a favore di **"Aste Giudiziarie InLinea S.p.A." sul seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440**, **c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.**, **intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - esecuzione immobiliare R.G. n. 104/2023 - versamento cauzione. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

***

Per entrambe le modalità di partecipazione.

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. Enrico Fanesi n. 104/2023 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB (D. Lgs. n. 385/1993) nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

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.

L'offerente al momento dell'offerta deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza di delega, e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia ed i suoi allegati sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/) nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, nonché presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi. Copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net e sul quotidiano "Il Resto del Carlino" .

***

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267) o presso il custode giudiziario, Dott.ssa Anna Rita Cinaglia, con studio in Castel di Lama (AP), Via G. Leopardi, n. 1 – 63082, Tel 0736 814446, cell. 329 4729980 pec: annaritacinaglia@pec.it, e-mail: annaritacin@libero.it, alla quale è possibile richiedere un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

San Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno, lì 16/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Fanesi

Firmato digitalmente da: Enrico Fanesi
Data: 16/10/2026 11:16:18