TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione Immobiliare n. 129/2024 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Angela Fazzini, FZZNGL74L67A271E, professionista delegato alla vendita ai sensi art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Paola Mariani con ordinanza del 29/06/2026 notificata il 15/07/2026, sostituita in data 17/09/2026 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi nel procedimento esecutivo **n. 129/2024 R.G.E**,

AVVISA

che il giorno **2 FEBBRAIO 2027 alle ore 16:30,** presso il proprio studio di San Benedetto del Tronto alla Via Francesco Crispi 145, è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' 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, dei seguenti beni:

DECRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO)

Diritti pari all'intero di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di APPIGNANO (AP) e precisamente:

Diritti di 1/1 di piena proprietà su due unità immobiliari, costituite da un Appartamento al Piano Primo ed un Garage al Piano Terzo Sottostrada, site in Appignano del Tronto (AP), Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28 (già Contrada Valle Chifenti snc) e identificate al Catasto fabbricati del predetto Comune rispettivamente:

-al Foglio 14, Particella 525, Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 5, Vani 5, Superficie catastale 88 mq, aree scoperte 75 mq, Rendita catastale E. 232,41 e

-al Foglio 14, Particella 526, Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Totale 23 mq, Rendita catastale E. 42,30.

Gli immobili pignorati sono siti in un complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Palazzina "A" e Palazzina "B") con destinazione prevalentemente

residenziale con presenza di unità destinate ad esercizi commerciali, istituiti di credito e magazzini.

Il complesso è stato edificato intorno alla metà degli anni ottanta (ultimo titolo edilizio edificatorio 1984) ed è stato sottoposto a lavori di riparazione del danno sismico nel 2020 circa ed efficientamento energetico nel 2023.

L'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile da una scala condominiale con ingresso in Via Circonvallazione dei Pioppi ed un ascensore sempre condominiale. L'unità è composta da Ingresso, Cucina, Soggiorno, due Camere da letto, un Bagno, un Terrazzo ed un Balcone. Il Garage è accessibile sempre da Via Circonvallazione dei Pioppi, attraverso corsie condominiali. L'unità è composta da un unico locale.

L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio provvisti di doppia camera, avvolgibili in PVC, pavimentazioni in gres porcellanato, battiscopa in legno, Bagno rivestito in gres. Il terrazzo presenta una pavimentazione in travertino e battiscopa in gres. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e battiscopa dello stesso materiale.

A livello impiantistico nell'appartamento sono presenti impianto di riscaldamento con caldaia a metano,radiatori in alluminio, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione nei locali soggiorno e camera matrimoniale, impianto elettrico sfilabile, camino a legna nel soggiorno non utilizzabile in quanto la canna fumaria non è a norma. Terrazzo e balcone dotati di tende oscuranti. L'unità risulta allacciata alle pubbliche utenze di acqua, luce e gas metano. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, anche il bagno è stato ristrutturato in tempi non lontani, le pareti sono perfettamente intonacate e tinteggiate. Porte interne, pavimentazioni, impianti, tranne nel bagno e nel balcone, sono rimasti in buona parte quelli originali, ma si presentano in buono stato. Il Garage è composto da un unico ambiente con accesso carrabile dotato di serranda in alluminio basculante, pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto del Garage è inclinato con altezza massima nel lato dell'ingresso e la minima sul lato opposto.

Il CTU evidenzia difformità catastali per l'immobile di cui al Foglio 14, Particella 525, Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 5, Vani 5, Superficie catastale 88 mq, aree scoperte 75 mq,

Rendita catastale E. 232,41 e dell'immobile di cui al Foglio 14, Particella 526, Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Totale 23 mq, Rendita catastale E. 42,30.
Il CTU evidenzia altresì spese condominiali non pagate alla data del deposito della perizia per un importo di euro 1.673,90.
Il tutto come meglio descritto nella perizia del 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. Vincenzo Marcozzi in data 02/05/2026, depositata telematicamente in pari data e sua integrazione del 09/05/2026, depositata telematicamente in pari data, 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".

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita ex D.M. 32/2015" (pubblicato sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e D. Lgs. N. 192/2015 e s.m.i., 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 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 della legge 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che 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, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, dott. Giorgio Marilungo, in data 19/01/2026, l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO Prezzo base euro 72.000,00 (settantaduemila/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima.

Offerta minima euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
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 comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di **giorni 90 dall'aggiudicazione,** da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario, ovvero secondo le modalità si cui agli art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente la vendita. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli art. 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA.

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9:30 alle ore 12:30 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.
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, la data della vendita.
L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.**
La domanda, 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 della delega, di cui in appresso,** deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura 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. ANGELA FAZZINI – N. 129/2024 R.G.E."

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda per la 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 appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita **Zucchetti Software Giuridico SRL attraverso il suo portale "www.fallcoaste.it"**

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di in trasmissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di **Zuchetti Software Giuridico SRL** con **IBAN IT71X0306911884100000010203 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare RGE n. 129/2024 – versamento cauzione".**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha la sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce all'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti 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".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Angela Fazzini. E' possibile richiedere al Custode Giudiziario Dott. Giorgio Marilungo,

Viale Indipendenza 42 (AP), (tel. 0736.258786 –mail:giorgiomarilungo@studiomarilungo.com), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

San Benedetto del Tronto, il 27/10/2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Angela Fazzini)