

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**Esecuzione immobiliare n. 106/2023**

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 07/02/2025 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

**AVVISA**

**che il giorno 04/06/2025 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:**

**LOTTO 1)** *Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato residenziale con annessa corte comune e recinzione su tutti i lati, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Contrada Colle Sant'Angelo, costituito da:*

*- Immobile adibito a rimessa/autorimessa con superficie lorda di 95,44 mq, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.2**, categoria C/6, consistenza 80 mq, superficie catastale totale 96 mq, rendita catastale € 123,95, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano T;*

*- Immobile per civile abitazione con superficie lorda di 53,65 mq, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita catastale € 216,91, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano T;*

*- Immobile per civile abitazione con superficie lorda di 157,15 oltre balconi di 46,69 mq, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita catastale € 561,65, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano 1;*

*Le unità immobiliari sopra descritte, hanno diritto al Bene Comune non Censibile distinto al foglio 15 part. 233 sub. 7 che individua la corte esterna e la scala.*

**LOTTO 2)** *Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato residenziale con annessa corte comune e recinzione su tutti i lati sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla C.da Colle Sant'Angelo, costituito da:*

*- Immobile per civile abitazione con superficie lorda di 157,15 mq oltre balconi di 46,69 mq, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.5**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita catastale € 561,65, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano 2;*

*- Immobile adibito a magazzino/locale deposito con superficie lorda di 149,82 mq, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.6**, categoria C/2, classe 1,*

consistenza 133 mq, superficie catastale totale 150 mq, rendita catastale € 123,64, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano 3;

- Immobile adibito a rimessa/autorimessa con superficie lorda di 33,60 mq, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla C.da Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al **foglio 15, particella 233, sub.8**, categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, superficie totale 37 mq, Rendita Catastale € 48,03, Contrada Colle Sant'Angelo n. 26, piano T;

Le unità immobiliari sopra descritte, hanno diritto al Bene Comune non Censibile distinto al foglio 15 part. 233 sub. 7 che individua la corte esterna e la scala.

Per quanto concerne il **LOTTO 1 e 2** il fabbricato di cui fa parte risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Monteprandone (AP):

- Licenza Edilizia n. 95/76 prot. n. 1712 del 25/01/1977 (Fascicolo non presente in archivio);
- Concessione Edilizia n. 65/78 del 13/03/1979 (Fascicolo non presente in archivio);
- Richiesta per la definizione della pratica di Condono edilizio prot. n. 7033 pratica n. 814 del 10/09/1988;
- Richiesta per la definizione della pratica di Condono edilizio R.G. n. 84/1995, prot. n. 2135 del 28/02/1995 relativa all'esecuzione di garage nell'area di pertinenza (prot. n.1156 del19/01/2016);
- DIAE 76/2006 prot. n. 14466 del 05/07/2006 (intervento di restauro e risanamento conservativo della copertura dell'edificio);
- CILA-Superbonus pratica edilizia 104/2022 prot. n. 0029751 del 23/11/2022.

Il CTU riferisce che agli atti del Comune non risulta presentata la domanda per ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

Quanto al **LOTTO 1** il CTU riferisce che risulta presentata al Comune di Monteprandone la richiesta di sanatoria per abusi edilizi (Legge 47/85) pratica n. 814 prot. n. 7033/86 per "cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo - variante estetica del fabbricato - realizzazione di superficie non residenziale", pratica edilizia non ancora definita. Per il rilascio della concessione a sanatoria si dovrà integrare e presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone vari documenti e versare a favore dello Stato, a titolo di saldo definitivo l'oblazione, e in favore del Comune di Monteprandone il contributo di concessione. Gli importi non sono stati quantificati da parte degli Uffici del Comune di Monteprandone in quanto non è stata prodotta tutta la documentazione richiesta. L'ammontare presunto (con riferimento all'appartamento al piano primo) è di circa 12.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici. L'ammontare presunto (con riferimento all'appartamento al piano terra) è di circa 2.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici.

Quanto al **LOTTO 2** il CTU riferisce che risulta presentata al Comune di Monteprandone istanza di condono edilizio (Legge 724/94) R.G. n. 84/95, prot. n. 2135 del 28/02/1995 relativa all'esecuzione di fabbricato ad uso garage nell'area di pertinenza di un maggior fabbricato ubicato in C.da Colle Sant'Angelo n. 26, pratica edilizia non ancora definita. Per il rilascio della concessione a sanatoria si dovrà integrare e presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone vari documenti e versare a favore dello

Stato, a titolo di saldo definitivo l'oblazione, e in favore del Comune di Monteprandone il contributo di concessione. Gli importi non sono stati quantificati da parte degli Uffici del Comune di Monteprandone in quanto non è stata prodotta tutta la documentazione richiesta. L'ammontare presunto è di circa 4.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, Ragioniere Commercialista Milena Capriotti, del 06/08/2024 e dalla successiva relazione del CTU del 7/11/2024 il lotto 1 e il lotto 2 risultano occupati dai debitori esecutati e dalle proprie famiglie.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU del 07/11/2024 redatta dal Geometra Aurelio Cerasa alla quale ci si riporta integralmente.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. 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 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, anche se 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO 1) prezzo base: Euro 218.000,00**

**(Euro duecentodiciottomila/00)**

**(offerta minima: Euro 163.500,00)**

**LOTTO 2) prezzo base: Euro 225.000,00**

**(Euro duecentoventicinquemila/00)**

**(offerta minima: Euro 168.750,00)**

**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.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Per chi intende partecipare in modalità telematica**

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Astalegale.net S.p.a attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Astalegale.net. s.p.a. Cauzioni Aste”** con IBAN: IT75A0326822300052136399670 **specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 106/2023-versamento cauzione.**

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

#### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo nome e cognome di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

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 sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, indicando la denominazione dell'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 il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società). **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 106/2023 R.G.E.”.**

#### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 127/17 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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 gennaio 2008, n.37 e d.lgs. n.192/2005 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/attestato di qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all'ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra; 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. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode Giudiziario, Ragioniere Commercialista Milena Capriotti, con studio in Ascoli Piceno Rua del Papavero n. 6, (tel. 348/5145830 – e-mail: milena.capriotti.ap@gmail.com), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 14/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

