Avv. FLAVIA ROSATI
Via dei Sabini, 28 - 63100 Ascoli Piceno
Tel. 0736.254657 - 349.8385344
C. F.: RST FLV 76S64 A462K
Partita IVA: 02 03239 044 1

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

Esecuzione immobiliare n. 96/2022 R.E.
Promossa da : PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

La sottoscritta Avv. Flavia Rosati (studio in Ascoli Piceno, Via dei Sabini n. 28, cell: 3498385344 – mail : flaviarosati@libero.it – pec : avvflaviarosati@puntopec.it) delegata della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. , con ordinanza del G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi del 21/12/2024

AVVISA

che il giorno 21 maggio 2025 alle ore 16.00 e seguenti presso lo studio della sottoscritta, sito in Via dei Sabini n.28 di Ascoli Piceno, si procederà alla 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 fomulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente immobile

ASTAlegale.net

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO Unico: I beni oggetto di esecuzione sono porzioni di un fabbricato posti nel Comune di Ascoli Piceno Via Faiano, consistenti in un appartamento e in un garage come di seguito indicati :

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno

- **Appartamento al PT**

- Foglio 69 part.4 sub.45, cat. A/2, classe 4 consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale mq.87, totale escluse aree scoperte 81 mq. Rendita C € 371,85, Via Faiano n.5/B piano T scala C int.4;

- **Garage al P. S3**

- Foglio 69 part.4 sub.65, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq Sup. catastale mq.22, Rendita C € 55,78, Via
Faiano n.5 piano S3;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento posto al piano terra e da un'autorimessa al piano S3 parti di un fabbricato ubicato ad Ascoli Piceno in Via Faiano n°5 costituito da cinque livelli fuori terra e sottotetto oltre a tre piani seminterrati. Il fabbricato, parte di un condominio costituito da due palazzine, è ubicato in area residenziale, ai margini del centro storico e a pochi chilometri dagli ingressi Ascoli Ovest e Ascoli Est alla superstrada Ascoli-Mare.
La zona nelle immediate vicinanze è servita da attività commerciali, sociali e da

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

autotrasporto pubblico.
Il fabbricato presenta la facciata intonacata e tinteggiata, mentre i parapetti dei balconi sono realizzati in parte con muretti in c.a. a faccia vista e in parte da parapetti in ferro, gli infissi esterni in legno .
Il fabbricato, per quanto visibile, alla data del sopralluogo risultava in buono stato di conservazione .
L'androne condominiale è raggiungibile attraverso una rampa esterna che collega Via Faiano a Via Paliotti, mediante ingressi pedonali che permettono l'accesso al fabbricato. Accanto ai cancelletti pedonali sono presenti cancelli carrabili con apertura motorizzata a battente, che permettono di raggiugere i livelli seminterrati ove sono ubicati i garage, uno in corrispondenza di Via Faiano e l'altro, posto ad una quota sottostante, in corrispondenza di Via Paliotti.

• **Appartamento (sub.45):**

sviluppa una SEL pari a mq. 85,00 circa oltre a mq. 22.20 di balconi e risulta così distribuito:
l'ingresso in sala-soggiorno con balcone esposto ad est e subito sulla sinistra, oltre il portoncino blindato, l'ingresso alla cucina anch'essa con balcone (esposizione ovest); dal soggiorno una porta immette in un corto corridoio che distribuisce una camera con bagno dotato di doccia e sanitari completi, una cameretta e un secondo bagno dotato di sanitari e vasca; in tutti gli ambienti sono presenti delle porte-finestre che permettono l'affaccio nei balconi ad esclusione dei due bagni ove sono comunque presenti le finestre.
Le rifiniture dell'appartamento sono costituite:
- da pavimento in parquet nella zona notte e in piastrelle ceramiche in soggiorno, bagni e cucina;
- l'angolo cottura della cucina rivestito con piastrelle in ceramica;
- i bagni sono entrambi rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa mt.2.00;
- le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno composti da ante con doppio vetro e persiane anch'esse in legno;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare;
- l'impianto termico autonomo è servito da una caldaia murale installata nel balcone della cucina (di cui non è stato possibile risalire alla marca) e collegata a radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico, di cui il quadro generale è installato in prossimità dell'ingresso, risale all'epoca della realizzazione del fabbricato; non è stata fornita dalla proprietà alcuna certificazione attestante la regolarità e per tale motivo ritengo sia stato conforme alla normativa in vigore al momento dell'installazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico.

L'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete anche se occorre precisare che sono presenti dei danni alla pavimentazione ceramica del soggiorno in prossimità dell'ingresso al corridoio, limitati ad una superficie di circa 1/2 mq e ad alcune piastrelle del bagno principale che risultano distaccate dall'intonaco. Inoltre dal progetto presentato all'Uff. Spec. Ricostruzioni si evince che sono presenti modeste lesioni diffuse sulle tamponature. Tutti i danni descritti risultano determinati dagli eventi sismici 2016 e risultano inclusi nella richiesta di contributo per la riparazione, attualmente in corso.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

• **Il garage (sub.65)**
posto al 3° piano seminterrato è dotato di serranda basculante manuale, rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate con colore chiaro. E' dotato di impianto di illuminazione e di impianto idrico. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 22,00 e un'altezza interna pari a mt. 2.68 circa e versa in un discreto stato di conservazione.
Come già anticipato precedentemente il locale è raggiungibile sia dalla rampa che scende dalla Via Faiano che dalla Via Paliotti .
Si specifica che per l'impiantistica presente nelle u.i.u. descritte non sono stati reperiti certificati di conformità e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della stessa ed all'esecuzione delle eventuali opere di adeguamento.
I contatori acqua sono allocati nel sottoscala al livello dei piani garage mentre quelli luce sono installati sulla parete dello scivolo carrabile che immette al piano 3° sottostrada.

Superfici e confini
Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda, comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno, oltre al 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u:
• Appartamento al piano terra SEL mq. 85,00 circa
• Balconi SEL mq. 22,20 circa
• Garage al P.S3 SEL mq. 22,00 circa
L'appartamento posto al piano terra, in base alle risultanze catastali confina con vano scala condominiale e altre due unità immobiliari ad uso abitativo di altre ditte.
Accessi
L'accesso alle unità immobiliari sia carrabile che pedonale, come già specificato nella descrizione, è possibile sia dalla Via Faiano che dalla Via Paliotti.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali
Nel fabbricato in cui insiste il bene oggetto di esecuzione vige un regime condominiale amministrato dallo studio associato di Amministrazioni Condominiali con sede in Ascoli Piceno via Indipendenza, 42/A .
Dalla documentazione reperita si evince che:
- i **millesimi** relativi alla proprietà generale sono **20,31,**
- l'importo annuale **quale quota ordinaria** è pari ad **€ 460,00**
In merito l'amministratore, riferisce che la quota è già stata saldata e non residuano compensi dei due anni precedenti.
Per le spese straordinarie l'amministratore ha inoltre precisato quanto di seguito:
- *" delibera superbonus 110 applicato alla pratica sisma: accollo compenso amm.re non quantificato,necessità un quadro economico che verrà redatto dal tecnico;*
- *"delibera messa a norma tunnel garage-spesa deliberata, al momento solo compenso tecnico per computo metrico € 500,00 oltre 5% e 22%*

Per quanto attiene le parti comuni dell'edificio si rimanda alla normativa citata dal Codice civile.
Destinazione Urbanistica

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La proprietà in esame, in base alle previsioni del P.R.G. vigente nel comune di Ascoli Piceno, ricade nella zona "B di Completamento" "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" normata dall'art. 48 delle N.T.A.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, ha fornito la seguente documentazione :

- **Concessione Edilizia n. 144/86 del 23/08/1986** rilasciata **a Orsini Antonio & Figli s.n.c.** Dal Comune di Ascoli Piceno, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Faiano - **1a Fase**;
- **Concessione Edilizia n. 281/89 del 29/09/1989** (Variante a C.E. 144/86 per completamento) rilasciata **a Orsini Antonio & Figli s.n.c.** dal Comune di Ascoli Piceno, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Faiano - **2a Fase**;
- **Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 15999** rilasciata in data 19/06/1990 dal Comune di Ascoli Piceno;
- **Comunicazione Attività Edilizia Libera Prot. 71463/2018**, inoltrata dall'Amministratore pro-tempore Dott. Marco Egidi al Comune di Ascoli Piceno, relativa a intervento di messa in sicurezza a seguito di inagibilità causata dagli eventi sismici del 2016.
- **Richiesta dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche assunta al protocollo USR in data 23/12/2020 con n. 124744,** inoltrata dall'Amministratore pro-tempore Dott. Marco Egidi e ancora in corso, relativa al procedimento MUDE n. 110440070000030180 2019 per riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi – Ordinanza n. 8 del 14/12/2016 e smi, comprendente anche pratica di sanatoria per le difformità edilizie riscontrate nell'intero edificio.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopra richiamati e lo stato dei luoghi, è stato riscontrato quanto segue:

ABITAZIONE posta al Piano Terra

Risulta pressoché conforme allo stato autorizzato, lievi scostamenti dimensionali risultano ampiamente ricompresi nelle tolleranze di legge.

GARAGE posto al Terzo Sottostrada

Risulta pressoché conforme allo stato autorizzato, lievi scostamenti dimensionali risultano ampiamente ricompresi nelle tolleranze di legge.

DIFFORMITA' CATASTALI

In seguito al confronto fra la planimetria attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno e lo stato dei luoghi, è stato riscontrato quanto segue:

ABITAZIONE posta al Piano Terra

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

GARAGE posto al Terzo Sottostrada

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

****

Il tutto quanto sopra meglio descritto nella Perizia tecnica del 15/11/2023 e nella sua integrazione del 15/11/2023 – da ritenersi qui integralmente richiamate ed a cui si fa rinvio per la più completa e migliore descrizione di tutti i beni pignorati – redatta dal nominato C.T.U. Arch. Rosario Taibbi, pubblicate sul sito internet www.astalegale.net-www.tribunale.ascolipiceno.it,www.portaleaste.com, www.astemobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche " e www.venditegiudiziali.eu , www.immobiliare.it .
Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano " Il Resto del Carlino"- Aste Giudiziarie .
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 del prezzo .
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compreso, per 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 .
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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento .
Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e ss., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso l'Avv. Flavia Rosati, nello studio sito in Ascoli Piceno, Via dei Sabini n. 28 .

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto Unico – Prezzo base Euro 111.000,00 (Euro centoundicimila/00) .

Con l'avvertimento che le offerte non saranno efficaci se inferiori 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.

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.li 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 , Società Astalegale.net S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.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 " **Astalegale.net S.p.A.**" - **IBAN : IT75A0326822300052136399670 (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. 96/2022 – 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 precedente la vendita dalle ore 16:00 e non oltre le ore 18:00 presso il professionista delegato Avv. Flavia Rosati, nello studio sito in Ascoli Piceno, Via dei Sabini n.28 (cell. 3498385344) .
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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 proposto a base d'asta 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. Flavia Rosati – n. 96/2022 R.G.E. Imm."

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. Flavia Rosati- n.96/2022 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. 22.01.2008, 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.tribunalediascolipiceno.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 copia dal delegato Avv. Flavia Rosati, nello studio sito in Ascoli Piceno, Via dei Sabini n.28 (cell. 3498385344) .

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. Flavia Rosati (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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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. Flavia Rosati (nello studio sito in Ascoli Piceno, Via dei Sabini n. 28 – cell. 3498385344, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario Avv. Luca Filipponi , Corso Mazzini n.65 – 63100 – Ascoli Piceno (AP) – tel/fax 0736/256379 – mobile : 335327256 (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la Cancelleria del Tribunale .

Ascoli Piceno , lì 19/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Flavia Rosati

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009