

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 128/2022  
Promossa da: SPECIAL GARDANT SPA

La sottoscritta Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), quale delegato alla vendita della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Paola Mariani del 27.09.2024

### AVVISA

**che il giorno 20 MAGGIO 2026 alle ore 15:00 e seguenti, presso il Tribunale 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 telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene immobile**

### DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

#### LOTTO UNICO

##### **Diritti di piena proprietà su:**

appartamento al piano terra, terzo e quarto, e garage al piano terra, ubicati nel Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n.15, così identificate all’Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno:

- **Abitazione: foglio 104 p.lla 636 sub 6**, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38, via Foligno n. 15, piano T-3-4;
- **Garage: foglio 104 p.lla 636 sub 11**, categoria C/6, consistenza 16 mq, rendita € 52.89, via Foligno n. 15, piano T;

L’edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita è costituito da n. 4 piani fuori terra: piano terra destinato a fondaci e garage, piano primo, secondo e terzo destinati alle abitazioni, piano quarto sottotetto destinato a superfici accessorie delle singole unità immobiliari. Il collegamento tra i piani è assicurato dalla sola scala condominiale in quanto non è presente ascensore.

L’abitazione si trova al terzo piano ed ha una pertinenza al piano terra, costituita da un ripostiglio, ed una pertinenza al piano quarto sottotetto, costituita da superfici accessorie. Il ripostiglio al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale attraverso un corridoio comune ed è in diretta comunicazione con il garage individuato dalla sub 11, appartenente allo stesso proprietario. Le superfici accessorie ubicate al piano quarto sottotetto sono raggiungibili attraverso la scala condominiale. L’appartamento è costituito da ingresso – disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno di servizio, al soggiorno ed alla zona notte. Attraverso il secondo disimpegno della zona notte si accede alle tre camere da letto ed al bagno principale. L’appartamento versa in buono stato di manutenzione. Il garage si trova al piano terra dello stabile ed ha accesso carrabile dall’esterno attraverso la corte comune,

raggiungibile da via Foligno, e accesso pedonale attraverso il locale destinato a fondaco di pertinenza dell'abitazione.

Il bene risulta regolare sotto il profilo urbanistico ma risultano difformità interne che andranno sanate in Comune e riportate nelle planimetrie catastali, con una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 1.000,00 oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione del titolo abitativo edilizio, ed oltre alle spese per diritti di segreteria relativi al titolo edilizio e alle conseguenti variazioni catastali.

Il CTU non ha rinvenuto il certificato di abitabilità o segnalazione certificata.

**Stato di Possesso:** Gli immobili risultano locati in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01.02.2023, registrato il 14.02.2023 al numero 000490-serie 3T. Il contratto è stato stipulato per la durata di anni n. 4 a partire dal giorno 01.02.2023 con un canone annuo di locazione pari ad € 4.800,00. La locazione non è opponibile alla procedura. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

### **Condominio:**

L'importo delle spese annue ordinarie, secondo quanto comunicato dall'amm.re del condominio, sono pari ad € 1.112,62 circa. Risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, relative alle unità oggetto di valutazione, pari ad € 2.229,85. Non risultano deliberate spese straordinarie alla data della stipula della relazione dell'esperto stimatore.

### **Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:**

- Iscrizione del 31/05/1999 Registro particolare 910 Registro Generale 3946  
Pubblico Ufficiale: Silenzi Giorgio - Repertorio 15664 del 29/05/1999 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 24/11/2010 - Registro particolare 2018 Registro Generale 9569 -  
Pubblico Ufficiale: De Martino Alberto - Repertorio 108024/30010 del 9/11/2010 -  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE del 22/12/2022 Registro particolare 8775 Registro Generale  
11601 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno -  
Repertorio 1615 del 29/10/2022 - verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del CTU Arch. Gianluca Baroni, del 12.02.2024, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati e di qualsiasi altro elemento ivi riportato, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, 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 qualificazione energetica che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

**Prezzo base di vendita Euro 116.992,00 (diconsi euro centosedicimilanovecentonovantadue//00).**

**Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (OFFERTA MINIMA EURO 87.744,00 diconsi euro ottantasettemilasettecentoquarantaquattro//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 ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata **al gestore della vendita telematica, la società EDICOM FINANCE SRL**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto a base d'asta, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "Edicom Finance srl" seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale **www.garavirtuale.it**.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici **https://pst.giustizia.it**, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

**Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.**

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, di accettarle espressamente, 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 (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;

Nell'offerta dovrà essere indicato il 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, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 128/2022 R.G.E". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

### **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.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 128/2022 R.G.E" o tramite bonifico bancario, 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.

***L'espressa dichiarazione scritta, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che 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 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 dei delega del G.E. che sarà pubblicata,**

**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](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, Ascoli Piceno.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell’immobile, alla registrazione e trascrizione e del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) saranno anticipate dall’aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

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. 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 presso lo studio dell’Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; [irene.cataldi@libero.it](mailto:irene.cataldi@libero.it)) o presso il custode giudiziario IVG Marche, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542; mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) – pec: [vemi.istitutovenditegiudiziaire@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziaire@pec.it), (anche per prenotare la visita dell’immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 13.02.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Irene Cataldi