

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA

### Esecuzione immobiliare n. 26.2023

La sottoscritta Avv. Genny Mercuri, con studio in Castel di Lama (AP), alla via C. Battisti n. 19 (tel. mob.: 347.6834501; fax: 0736.811609; mail: gennymercuri@libero.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 05.07.2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

### AVVISA

***che il giorno 14.02.2025, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio dell'avv. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA del seguente bene:***

***LOTTO UNICO*** Diritti pari all'intero di piena proprietà del fabbricato rurale con corte circostante e terreno della superficie complessiva di mq. 20000 (2 ettari) di civile abitazione sito ad Ascoli Piceno (AP) alla Via Fonte di Campo 29.

*L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune:*

- 1. foglio 58 p.lla 52 categoria A/3 – Classe 1 – consistenza 6,5 vani – Superficie catastale mq. 140,00 totale – escluse aree scoperte mq. 136,00 - Fraz. Fonte di Campo 29 – PSI-T – R.C. € 130,92;*
- 2. foglio 58 p.lla 171 consistenza 71 are e 60 centiare;*
- 3. foglio 58 p.lla 344 consistenza 17 are e 70 centiare;*
- 4. foglio 58 p.lla 347 consistenza 01 ettari 10 are e 70 centiare.*

Il fabbricato possiede le caratteristiche della ex casa colonica presente nella zona sin dagli inizi del Novecento, completamente ristrutturata all'inizio di questo secolo. Esso è esposto su tutti lati ed è composto al piano sottostrada da ingresso su cucina, bagno, tinello, soggiorno e ripostiglio; al piano primo vi sono tre camere, un w.c. ed un balcone.

La superficie lorda dell'intero immobile è pari a mq. 223,00 oltre a 90mq di corte esterna.

Il terreno ricadente in zona agricola, ha superficie pari a 20000 mq. (due ettari) e risulta in parte coltivato ed in parte incolto.

Il fabbricato è suddiviso come di seguito: al piano seminterrato (o sottostrada) da un locale usato come cucina, un bagno, un locale usato come tinello e da un locale usato come soggiorno oltre ad un locale ad uso ripostiglio. Dalla scala interna che si diparte dal soggiorno si accede al piano

terra ove sono presenti una grande camera, un locale ancora in fase di definizione ove è collocato un water, due camere alle quali vi si accede attraverso un corridoio ove vi è presente l'accesso ad un balconcino. La struttura portante è in pietra e sia il solaio di piano che quello di copertura sono in legno. La pavimentazione di tutti i locali di ambedue i piani è in gres porcellanato così come i gradini della scala interna. La zona ove è posta la cucina al piano seminterrato, tutto il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Il locale ove è posto il water sito al piano terra è parzialmente rivestito con mattonelle in ceramica del tipo a mosaico.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ad esclusione dei soffitti ove sono visibili le travature in legno. Il balconcino al piano terra non possiede alcuna protezione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da persiane ad eccezione degli accessi e delle finestre del piano seminterrato. Le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti tutti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, realizzati secondo la normativa vigente al momento della costruzione.

Il riscaldamento è con caldaia a gas installata nel locale ripostiglio del piano seminterrato alimentata da un bombolone GPL posto sulla corte esterna, i radiatori sono in alluminio.

La corte circostante tenuta a giardino con la presenza di alberi da frutta e qualche olivo risulta nella zona davanti agli ingressi del piano seminterrato pavimentata ove vi è posizionata una struttura in legno aperta.

Tutta la corte è recintata in parte con paletti in ferro con rete metallica ed in parte con siepe e all'interno vi è presente un piccolo manufatto di servizio.

L'immobile era esistente antecedentemente al 01.09.1967 ed è stato completamente ristrutturato con i seguenti atti autorizzativi:

1. D.I.A. prot. 57357 n° 49 del 11/12/2001;
2. Comunicazione di fine lavori prot. n. 59419 del 09/12/2004.

Il CTU evidenzia che la planimetria della unità immobiliare del fabbricato datate 22.09.1999 e distinta al catasto fabbricati al foglio 58 p.lla 52 NON corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo e che dalla visione degli elaborati posti a corredo della DIA prot. 57357 del 11.12.2001 si sono riscontrate le seguenti difformità: mutamento della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato da locali fondaco – cantina a locali abitabili con diversa apertura dei passaggi interni; diversa distribuzione interna del piano terra con la realizzazione di una camera in

luogo della indicata sala, del bagno in luogo della indicata cucina e realizzazione di un divisorio all'interno della camera per la creazione di cabina-armadio; mancata realizzazione del wc nell'attuale camera (indicata come sala) e della scala esterna; ampliamento del locale caldaia al piano seminterrato sfruttando la zona posta al disotto della scala esterna; diversa disposizione delle finestre e delle aperture. Inoltre il CTU dichiara di non aver reperito atti autorizzativi relativi ai manufatti presenti sul terreno. Tuttavia detti interventi potranno essere sanati mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Il fabbricato risulta abitato e il terreno risulta coltivato.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Carolina D'Annibale alla quale ci si riporta integralmente.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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 con riferimento ad eventuali trascrizioni e iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita si precisa che saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria.

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. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19.

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

**LOTTO UNICO prezzo base: Euro 213.600,00**

**(Euro: duecentotredicimilaseicento/00)**

**(offerta minima pari ad € 160.200,00);**

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

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 Edicom Finance S.r.l., attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

L'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% (dieci %) del 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 **“Edicom Finance” con IBAN: IT02A0326812000052914015770** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 26/2023 - 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 il giorno antecedente ciascuna vendita dalle ore 14:30 alle ore 18:30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Genny Mercuri, studio in Castel di Lama (AP), Via C. Battisti n. 19. 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 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 in misura non inferiore al 10% (dieci %) del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Genny Mercuri – n. 26/2023 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. Genny Mercuri – n. 26/2023 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.com](http://www.astalegale.com), nonché presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri sito in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19 (mob.: 347.6834501; fax 0736.811609; mail: [gennymercuri@libero.it](mailto:gennymercuri@libero.it)) o presso il Custode Giudiziario Dott. Dario Amadio con studio in via T. Onesti n. 3I di Ascoli Piceno (tel.: 3284179139 - Mail: [darioamadio@damaservices.it](mailto:darioamadio@damaservices.it)) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Castel di Lama, lì 27 novembre 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

(Avv. Genny Mercuri)