

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 127/2017

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 05/10/2024 relativa al Lotto 3 e del 29/11/2024 relativa al lotto 2, dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 20/05/2025 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 2) *Diritti di piena proprietà porzione di villino bifamiliare cielo-terra, con tre pareti libere ed una in aderenza ad altro villino, sito nel Comune di Folignano (AP), Località Villa Pigna Alta, via Como n. 27, composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo sottotetto, con annessa corte di pertinenza esclusiva ove è presente un locale seminterrato a confine con altra proprietà.*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 1 part. 1371 sub. 2**, cat. C/6, classe 1, consistenza 109 mq, superficie catastale totale mq 96, rendita € 118.22, *Via Como n.27 Piano S1;*
- **Foglio 1 part. 1371 sub. 3**, cat. A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 236, totale escluse aree scoperte mq 218, rendita € 504.84, *Via Como n. 25, Piano S1-T-1-2;*

Le unità immobiliari sopra descritte, hanno diritto al Bene Comune non Censibile distinto al foglio 1 part. 1371 sub. 1 che individua la corte esterna.

LOTTO 3) *Diritti di piena proprietà su due locali ad uso magazzino siti in Folignano alla via Cenciarini siti al piano seminterrato e facenti parte di un maggior fabbricato condominiale e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano (AP) al:*

- **Foglio 9 part 343 sub. 45**, (già sub 40) cat. C/2, classe 3, consistenza 211 mq, superficie catastale totale 235 mq, rendita catastale € 403,20, *Via Mario Cenciarini snc, Piano S1;*
- **Foglio 9 part 343 sub. 46** (già sub 41), cat. C/2, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 81 mq, rendita catastale € 143,32, *Via Mario Cenciarini snc, Piano S1.*

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

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prot. 1853 Pratica 80/977 del 05 Ottobre 1977 per “Costruzione nuovo fabbricato di civile abitazione”;

- Concessione di costruzione Prot. 3507 Pratica 144/978 Prog. n. 80/977 del 26 Ottobre 1978 per “Variante al progetto approvato con concessione edilizia 80 in data 05/10/1977, su area distinta al foglio 1 particelle 366 e 367”;
- Concessione di costruzione Prot. 1758 Pratica 40/1985 del 18 Giugno 1985 per “Variante al progetto approvato con concessione n.144/1978 del 26/10/1978, riguardante un fabbricato di civile abitazione su area distinta al foglio 1 particelle 366-367”;
- Concessione di costruzione Prot. 1207 Pratica 90/88 del 17 Gennaio 1989 per “Rinnovo concessione n.40/85: Fabbricato di civile abitazione sito in Via Como n. 25-27”;
- Attestazione abitabilità dell’immobile sito in Folignano, Via Como 25-27, Prot. 8336 del 20.06.2005.

Nella corte di proprietà esclusiva del lotto 2 è presente un manufatto seminterrato che si sviluppa in gran parte all’interno della particella 1372 ed per una minore porzione sulla particella 1371. Tale manufatto è stato edificato senza titolo edilizio e non risulta sanabile.

Quanto al **LOTTO 2** il CTU riferisce che:

- con riferimento agli ultimi eventi sismici, il villino in esame, sulla base della scheda AeDes n. 001 del 10.05.2017 Squadra 2232 risulta “AGIBILE” .
- dal confronto fra i grafici dell’ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) realizzazione di manufatto senza titolo edilizio posizionato sul confine di proprietà lato nord e realizzazione di apertura di collegamento fra la cantina ed un vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato;
- c) realizzazione di un bagno al piano sottotetto e realizzazione di una zona cucina al piano seminterrato.

Le opere difformi descritte al precedente punto a) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Nel caso in esame si riferisce che l’importo della sanzione, delle spese tecniche, dei bolli e diritti di segreteria, in base a calcoli eseguiti dallo scrivente, risulta pari a circa € 3.500,00 complessive, salvo il diverso importo della sanzione, in aumento o diminuzione, che potrà essere richiesto dallo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Folignano sulla base di loro specifiche valutazioni o determinazioni. Le opere difformi descritte al precedente punto b) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistico-edilizie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione del manufatto posto sul confine nord della corte ed alla chiusura della porta di collegamento fra la cantina ed il vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato.

Le opere difformi descritte al precedente punto c) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistiche e di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino delle destinazioni autorizzate.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, Dott.ssa Maria Rita Sarcinella, del 23/07/2019 il lotto 2 risulta occupato da un debitore esecutato e dalla propria famiglia.

Per quanto concerne il **LOTTO 3** il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Folignano (AP):

- Licenza di costruzione n. 14/1972 del 28 Aprile 1972 per la *“Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione”*;
- Autorizzazione di abitabilità dell’immobile sito in Folignano, Via Cenciarini, del 21.11.1974.

In merito agli impianti tecnologici il CTU riferisce che non sono stati reperiti progetti o certificati di conformità e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese ad eseguire la verifica degli stessi ed eventualmente a sottoporli ad opere di adeguamento.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal confronto fra i grafici dell’ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate dal CTU le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) Aumento volumetrico sui lati est e nord;
- b) Realizzazione servizio igienico con anti-bagno;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa conformazione e posizione delle aperture esterne.

Le opere difformi descritte al precedente punto a), non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistico-edilizie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino della volumetria approvata con la suindicata licenza di costruzione mediante la realizzazione di pareti atte al contenimento del terreno necessario al tombamento del maggior volume realizzato.

Le opere difformi descritte al precedente punto b), non possono essere mantenute in quanto in gran parte ricadenti nella zona soggetta al ripristino volumetrico di cui al precedente periodo.

La difformità descritta al precedente punto c) risulta sanabile previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il Custode Giudiziario con relazione del 14/2/2024 riferisce che il condominio “Palazzo Morini”, nel cui sottostrada è collocato il lotto n. 3 in questione, al fine di ottenere il contributo previsto dalla Regione Marche per il risanamento dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016/2017, è stato costretto a sanare il difetto di accatastamento dei sub. 40 e 41 che costituivano il lotto n.3, autorizzati nella concessione edilizia originaria come magazzino e accatastati come negozio (C1).

Il nuovo classamento, con relativo aggiornamento dei dati catastali è stato ottenuto il 12 febbraio 2024 con variazione della destinazione da negozio a magazzino.

In conclusione, a seguito della predetta regolarizzazione catastale l’immobile identificato al Foglio 9, p.lla 343, sub 40, cat. C/1, classe 1, consistenza 217 mq, rendita catastale € 2.331,08 è divenuto immobile sito in Folignano, via Cenciarini, piano S1, Foglio 9, p.lla 343, sub 45, cat. C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita € 283,33. Analogamente, l’immobile identificato al Foglio 9, p.lla 343, sub 41, cat. C/1, classe 3, consistenza 80 mq, rendita € 1165,13 è divenuto immobile sito in Folignano, via Cenciarini, piano S1, Foglio 9, p.lla 343, sub 46, cat. C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita € 100,71.

STATO DI POSSESSO DEL LOTTO 3

Con provvedimento del 16/07/2024 il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato l'occupazione temporanea, da parte della società che si occupa della ristrutturazione del fabbricato condominiale per i danni provocati dal sisma, di porzione del lotto 3 per il periodo di 18 mesi al fine di installare un ufficio di cantiere, con obbligo di liberazione dell'immobile non oltre il decreto di trasferimento.

INSOLUTI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce in perizia che il totale debito relativo agli immobili di cui al lotto 3, è di un importo pari ad euro 3.382,18 (prev. 2018, euro 514,69, cons. 2017 euro 519,45, cons. 2016 euro 463,32, anno 2015 e precedenti euro 1.884,72), tutte spese relative ad oneri ordinari. Con successiva comunicazione del 22/02/2025 l'amministratore del condominio Palazzo Morini riferisce al Custode Giudiziario che la posizione debitoria è stata regolarizzata.

Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma II, disp. att. c.c., secondo il quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU del 18/11/2018 redatta dall'Ing. Massimo Brasili 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 2) prezzo base: Euro 241.600,00
(Euro duecentoquarantunomilaseicento/00)
(offerta minima: Euro 181.200,00)

LOTTO 3) prezzo base: Euro 72.000,00
(Euro settantaduemila/00)
(offerta minima: Euro 54.000,00)

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

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. 127/2017-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. 127/17 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.com, 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, Dott.ssa Maria Rita Sarcinella, con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via Moncalieri 3/E (tel.: 328 6651806, MAIL: info@sarcinellaconsulting.it), anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 27/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

