

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 36/2023

Il sottoscritto Dr. Daniele Gibellieri, con studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 7 (tel.: 0736.344739; fax: 0736.342427), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 26/10/2024 dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno **29/05/2025, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 7, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguente bene (Lotto unico):

- Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero su unità immobiliari site in via Euste Nardi n. 113 nel Comune di Venarotta (AP), che consistono in un appartamento, un garage ed un piccolo appezzamento di terreno. Più precisamente:

Appartamento consiste in un'abitazione sita al piano terzo (sottotetto) in buono stato di manutenzione e composta da ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone, due terrazzi ed un ripostiglio con unico accesso esterno dal terrazzo adiacente il disimpegno zona notte. La superficie lorda complessiva è di mq. 123,00 circa, oltre mq. 22,00 circa dei terrazzi e mq. 10,00 circa del balcone. L'altezza utile è in maggior parte di ml. 2,90, mentre una piccola porzione, in corrispondenza delle falde perimetrali, ha l'altezza variabile da ml. 2,90 fino a ml. 1,55 nel soggiorno e fino a circa ml. 2,50 di media negli altri locali.

La pertinenza consiste in un garage, in normale stato di manutenzione e conservazione, sito al piano secondo sottostrada e composto da un unico locale con ingresso carrabile dal cortile condominiale. All'interno è presente una porta in metallo che permette l'accesso anche dalla scala condominiale interna. La superficie lorda è di mq. 28,00 circa. L'altezza utile è pari a ml. 2,70.

Il terreno sito a nord del fabbricato, adiacente alla corte condominiale, è accessibile sul lato est, da Via Euste Nardi, per una larghezza di circa 10 m. ed è in pendenza verso ovest per una lunghezza di circa 16 m. Attualmente non è recintato ed incolto. Su una fascia adiacente la strada, per una larghezza di circa m. 1,50 corrispondente al marciapiede, sono presenti dei sottoservizi pubblici, un palo dell'illuminazione pubblica e relativa linea interrata, cartelli stradali. Tale occupazione è attualmente una servitù di fatto ed in futuro detta porzione di terreno potrebbe essere espropriata dal Comune per completare il marciapiede. Pur ricadendo tra le aree edificabili del Comune, la conformazione e ridotta dimensione dell'appezzamento, unitamente agli indici e parametri

urbanistici da rispettare, come la distanza dai confini e tra fabbricati, non permettono un utilizzo autonomo del terreno ai fini edificatori, ma solo come area di pertinenza dell'appartamento. Il tutto come risulta da certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Venarotta in data 23/04/2024.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- – foglio 17, particella 288 sub. 10, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 303,68, Via Euste Nardi, piano 3;
- foglio 17, particella 288 sub. 17, categoria C/6, classe 1^a, consistenza 23 m2, rendita € 42,76, Via Euste Nardi, piano S2;

e distinto al Catasto Terreni di detto Comune:

- foglio 17, particella 189, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 123 m2, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,54;
- foglio 17, particella 193, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 18 m2, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,08;
- foglio 17, particella 292, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 7 m2, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03;
- foglio 17, particella 293, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 17 m2, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,07.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1977 con i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 16 del 04/06/1976;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 92 del 17/11/1990;
- Autorizzazione edilizia n. 47 del 27/06/1992;
- Comunicazione attività edilizia libera prot. 5492 del 11/09/2012;

In data 17/12/1977 è stata rilasciata l'abitabilità e agibilità del fabbricato.

L'appartamento pignorato (sub. 10) è conforme al progetto autorizzato dal Comune con la C.E. in sanatoria n. 92/1990, ad eccezione dell'apertura di una porta nel soggiorno per accedere all'intercapedine (avente larghezza di m. 1,00 ed altezza variabile da m. 1,50 a m. 0,90) sottostante la falda del tetto, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato preesistente mediante rimozione della porta e chiusura dell'apertura con cartongesso o muratura.

Relativamente al garage pignorato (sub. 17), lo stato attuale risulta difforme rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la Licenza edilizia n. 16/1976. In base ai rilievi effettuati, l'attuale larghezza è inferiore a quella di progetto, mentre la dimensione in lunghezza è uguale a quella di progetto.

Detta difformità edilizia è regolarizzabile mediante pratica a sanatoria che dovrà essere sottoscritta congiuntamente al proprietario del garage confinante (sub. 18), il cui costo sarà ripartito tra le due proprietà.

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati corrispondono allo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo.

Si precisa che il fabbricato riportato sulla mappa catastale con la particella 288 non corrisponde, per dimensioni e posizione, all'attuale edificio che insiste anche sulle adiacenti particelle 190, 192 e 287 censite al Catasto Terreni.

Al momento della costruzione del fabbricato, sia la particella 288 che le suddette 190, 192 e 287 erano di proprietà un'impresa costruttrice. Ultimati i lavori, non è stata aggiornata la mappa catastale con la fusione di tutte le particelle in una sola e con l'esatta forma e posizione del fabbricato. Pertanto, le particelle 190, 192 e 287 rimasero intestate all'impresa costruttrice ed oggi risultano di proprietà dei rappresentanti ed eredi dell'impresa.

Tale errata rappresentazione del fabbricato sulla mappa catastale, che comunque non influisce sulla conformità catastale delle singole unità immobiliari, può essere regolarizzata tramite un aggiornamento della cartografia catastale (Tipo Mappale con procedura Pregeo), coinvolgendo però l'intero Condominio e ripartendo le spese tra tutti i condomini.

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venarotta (AP), sia l'area su cui è edificato il fabbricato con le unità pignorate sia i terreni ricadono in "Zona di completamento B", normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Come risulta dalla perizia agli atti, nel fabbricato è costituito un Condominio denominato "Via Nardi 113", verso il quale gli esecutati risultano a debito per un importo di € 1.601,14 alla data della perizia del CTU. A detto importo sono da aggiungere le restanti rate a preventivo per la chiusura dell'esercizio 2024, con scadenza 30/06/24, 30/09/24 e 30/11/24, pari ad € 141,59 ciascuna. Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria sul Condominio, ma saranno discussi e valutati nella prossima assemblea alcuni interventi di sistemazione dei balconi, frontalini e tetto.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Geom. Mariano Damiani in data 06/05/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 11/06/2024 l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata, ma libero da beni.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese delle procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso lo studio del Dr. Daniele Gibellieri, in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 7.

Prezzo base: Euro 64.000,00 (Euro: sessantaquattromila/00);

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro 48.000,00). 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

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e contenuti sono disciplinati dalla legge dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali alla vendita" di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Edicom Finance Srl attraverso il suo portale www.garavirtuale.it

L'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% 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 **"Gruppo Edicom SpA" con IBAN: IT02A0326812000052914015770**

specificando nella causale: “Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 36/2023 - 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 alla vendita dalle ore 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Dr. Daniele Gibellieri, in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 7. 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 è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, co. 3 c.p.c..

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% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Daniele Gibellieri – n. 36/2023 R.G.E.”,**

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, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Daniele Gibellieri – n. 36/2023 R.G.E.” o tramite bonifico bancario (intestato a Tribunale di Ascoli Piceno pr esec 36-2023 RGE, iban: IT69L0847413500000000114100), 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.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo conguaglio.

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, nonché presso lo studio del Dr. Daniele Gibellieri.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dr. Daniele Gibellieri, studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 7 (tel.: 0736.344739; fax: 0736.342427) o presso il Custode Giudiziario Dr. Francesco Chincoli (tel.: 0735.432827 - Mail: studio@chincoli.com), anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 25 febbraio 2025.



IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dr. Daniele Gibellieri)