

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

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

Esecuzione immobiliare n. 104/2022

Il sottoscritto Dr. Carlo Sansonetti, con studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con provvedimento del 08/05/2024 dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi,

### AVVISA

che il giorno **23/05/2025, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguente bene:

- Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero su unità immobiliari urbane destinate ad appartamento e fondato, site in via Roma 52 a Montalto delle Marche (AP), più precisamente:

Appartamento sito al secondo e terzo piano di una palazzina edificata con concessione edilizia del 1985 nel pieno centro del comune di Montalto delle Marche. Composto da ampio soggiorno-pranzo, con due finestre una di accesso al balcone su via pubblica, cucina e bagno con finestre su pozzo luce. Una scala in legno all'interno del soggiorno, porta al secondo livello dell'appartamento, composto da bagno con lucernaio a soffitto, camera da letto con finestra su pozzo luce, stanza sgombero e ripostiglio con finestre di accesso ad unico balcone. La zona dove è ubicato l'appartamento gode di tutti i servizi essenziali compresi asili scuole municipio e chiesa.

Fondaco posto al piano terra.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune:

- fg.21, particella 30, sub.14, piano T-2-3, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 114 m<sup>2</sup>, rendita Euro 255,65.

L'immobile è normato dal P.R.G. del Comune di Montalto delle Marche e viene indicato come zona di completamento B con If=3 mc/mq. Normato dalle norme tecniche di attuazione dello stesso PRG all'art. 22.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n 15 del 06/05/1985.
- Concessione Edilizia n 90 del 27/12/1985.(variante alla n 15)

- Concessione Edilizia n 48 del 18/07/1986. (variante alla n 90)
- Concessione Edilizia n 50 del 25/07/1986. (variante alla n 48)
- Concessione Edilizia n 28 del 06/05/1988. (variante alla n 50)
- Concessione Edilizia n 58/88. (variante alla n 28)
- Abitabilità n 1 del 03/04/1989.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti, così come non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esiste corrispondenza con l'ultima pratica edilizia presentata in comune.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'appartamento risulta in buono stato conservativo, ad eccezione delle persiane delle porte finestre al terzo piano. La parte esterna dell'immobile e in particolare il tetto risulta compromessa dall'intemperie e dalla vetustà.

Come risulta dalla perizia vi è la costituzione del Condominio e sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'importo medio annuo delle spese condominiali è pari ad euro 355,00 ed il totale delle spese per l'anno in corso e precedente è pari ad euro 2.246,00. L'amministratore di Condominio a causa della fatiscenza del tetto e del cornicione sottostante è stato costretto a chiedere dei preventivi di spesa per mettere a posto le parti condominiali. In base ai millesimi di 65,339/1000 dell'esecutato ed al preventivo di spesa al momento presentato la quota da pagare sarebbe pari ad euro 9.127,00 circa. Tale spesa ad oggi non è ancora stata deliberata in assemblea condominiale.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Arch. Laura Benfaremo in data 16/01/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 22/12/2023 l'immobile risulta libero da persone e 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.

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla 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 Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I.

**Prezzo base: Euro 56.000,00 (Euro: cinquantaseimila/00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro 42.000,00). 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 ASTALEGALE.NET SPA attraverso il suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 “Astalegale.net SpA” con IBAN: IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: “Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 104/2022 - 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 Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I. 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. Carlo Sansonetti – n. 104/2022 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. Carlo Sansonetti – n. 104/2022 R.G.E.” o tramite bonifico bancario (intestato a Tribunale di Ascoli Piceno pr. esec. 104-2022 RGE, iban: IT72F0538713503000004159173), 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](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 del Dr. Carlo Sansonetti.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dr. Carlo Sansonetti, studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703). E' possibile richiedere al Custode Giudiziario IVG Marche, (tel.: 348.1123350 - Mail: [custodieascolipiceno@ivgmarche.it](mailto:custodieascolipiceno@ivgmarche.it)) un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ascoli Piceno, lì 05 marzo 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dr. Carlo Sansonetti)

