

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 133/2022 R.G. Es. Imm.

La sottoscritta Dott.ssa Katia D'Ercole, con studio in Spinetoli (AP), Via I Maggio n. 4 (tel.: 3381541859), delegata, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 12/07/2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 04/06/2025, alle ore 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 UNICO - diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Monteprandone (AP) in Via Giacomo Matteotti n.74, composto da tre camere, un soggiorno, una cucina, un bagno e due ripostigli, della superficie lorda di mq 142, oltre un'autorimessa posta al piano primo seminterrato della superficie lorda di mq 22, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

Foglio 20 Part. 467 Sub. 8, cat. A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq 122, R.C. € 238,60, Via Giacomo Matteotti n. 74, Scala U, Piano 3;

Foglio 20 Part. 467 Sub. 16, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale mq 20, R.C. € 19,52, Via Giacomo Matteotti n. 74, Piano S1.

Il CTU riferisce che il fabbricato risulta oggetto dei seguenti precedenti edilizi:

- 1- Concessione Edilizia n. 13/1977 del 18/04/1977 rif. Pratica 114/1976 per realizzazione di un fabbricato per civile abitazione da erigersi in via Matteotti di Centobuchi;
- 2- Concessione Edilizia n.13/1979 del 07/06/1979 per Variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 3- Concessione Edilizia Pratica 77/1979 del 20/07/1979 per Esecuzione dei lavori di recinzione area;
- 4- Collaudo Statico del 03/10/1979;
- 5- Autorizzazione abitabilità del 20/11/1979 rif. Concessione Edilizia 13/1977;
- 6- Attestazione deposito al Genio Civile prot. 1669/7588 del 21/04/1978;
- 7- Condonò 697/1986;
- 8- Autorizzazione abitabilità del 17/02/1990 rif. 697/66/686/90.

Con riguardo alla planimetrie catastali dell'abitazione denunciate al NCEU il 25/01/1980 prot. n. T184364 e n.T185785, il CTU rileva lievi difformità grafiche con necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Monteprandone (AP). L'onere per la variazione catastale viene ipotizzato nell'importo di massima

di € 550,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 100,00, per complessivi € **650,00** circa.

Il CTU rileva, altresì, con riferimento all'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Monteprandone (Condono 697/1986), difformità urbanistiche architettoniche delle finestre con un onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria urbanistica pari a € 516,00. A tal riguardo il CTU precisa che si potrà procedere con una richiesta di S.C.I.A. a sanatoria (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160). La sanatoria sarà subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00, oltre alle spese professionali che si ipotizzano in € 1.500,00 oltre agli oneri di legge ed i diritti di segreteria comunali, il tutto per un totale di € **2.116,00**.

Il CTU segnala che le spese condominiali insolute alla data del 15/05/2024 ammontano a € 835,00. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario, dr. Fabrizio Vagnoni, del 29/12/2023 e dalla successiva perizia del CTU del 26/06/2024, gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati che vi abitano unitamente alla loro famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geometra Domenico Ventura del 26/06/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. 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.

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.

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 della Dott.ssa Katia D'Ercole in Spinetoli (AP), Via I° Maggio n. 4.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO) prezzo base: Euro 128.400,00

(Euro: centoventottomilaquattrocento/00);

(offerta minima pari ad Euro 96.300,00);

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 **Edicom Finance S.r.l.**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica).

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore 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 **"Edicom Finance S.r.l." con IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 133/2022-versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 Dott.ssa Katia D'Ercole in Spinetoli (AP), Via I° Maggio n.4. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) 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 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dr.ssa Katia D'Ercole – n. 133/22 R.G.E.",**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta.

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.ssa Katia D'Ercole – n. 133/22 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.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio della Dott.ssa Katia D'Ercole; 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 della Dott.ssa Katia D'Ercole, con studio in Spinetoli (AP), Via I° Maggio n. 4 (tel.: 3381541859 – mail: studio.katiadercole@gmail.com), o presso il Custode giudiziario Dott. Fabrizio Vagnoni con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via Filippo Turati n.2 (tel.: 0735/780852 - Mail: studiovagnoni@gmail.com - pec: fabrizio.vagnoni@pec.commercialisti.it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 25/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott.ssa Katia D'Ercole)