

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 120/2023 R.G.E.

Promossa da PRISMA SPV S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.a.

La sottoscritta Dott.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10 (tel. 0736.252969), delegata dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di vendita del 30/11/2024 notificata il 02/12/2024

AVVISA

che il giorno 01 luglio 2025, ore 16.30 e seguenti, presso il suo studio in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10, è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** (coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura), dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà su un appartamento al piano terra con annesso fondaco e garage al piano interrato, siti in Via Alessandria n. 47 del Comune di Folignano, fraz Villa Pigna (agglomerato urbano del comune dotato di tutte le opere di urbanizzazione).

L'accesso all'appartamento oggetto di esecuzione avviene sia dalla scala condominiale, dotata di ascensore, sia dalla corte privata lato Nord che affaccia sul cortile condominiale. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 79,50 circa e un'altezza interna di ml. 2,70. È costituito da un locale ingresso-soggiorno, cucina e zona notte; la parte notte è composta da due camere da letto oltre a due bagni. L'appartamento è altresì dotato di due corti private parzialmente coperte dai balconi a sbalzo dei piani superiori; sulla corte del lato Nord è installata una tettoia in legno ancorata alla soletta del balcone del piano primo e sorretta da 4 pilastri dello stesso materiale.

Presenta pavimentazioni in ceramica in tutte le stanze e lo stesso materiale è posto nei bagni e nella cucina come rivestimento murario. Nel soggiorno è presente un camino a legna rifinito con mattonelle in ceramica di colore scuro affiancato da una seduta a panca in muratura rivestita con lo stesso materiale del camino. Il bagno principale è finestrato e dotato di doccia, lavabo, bidet e wc mentre, quello secondario, è dotato solamente di lavabo e wc e non ha finestre ma sistema di areazione forzata. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, serrande avvolgibili in PVC e porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa è alimentato da una caldaia posizionata sulla parete esterna lato sud. Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano in buono stato e che comunque il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso, l'abitazione presenta internamente uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il fondaco al piano interrato è accessibile tramite corridoio condominiale e ha una porta di accesso in acciaio frangi fuoco. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 6,80 circa e altezza interna pari a ml. 3,45 circa; non è fornito di finestre, il pavimento è rifinito in mattonelle di ceramica e i muri sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente buono. Il garage al piano interrato è accessibile tramite corridoio condominiale, ha serranda di accesso basculante in acciaio con apertura manuale; sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 22,00 circa, altezza interna pari a ml. 3,60. Il locale ha superficie soppalcata di 14,30 mq. e il tavolato è posto ad un'altezza da terra di ml. 1,93; ha pavimenti in ceramica, muri intonacati e tinteggiati ed uno stato di conservazione e manutenzione buono.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne ed interne;
- b) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno;
- c) Mancato rispetto dei distacchi dai confini delle colonnine della tettoia sulla corte Nord;
- d) Apertura di un accesso indipendente alla corte lato Nord dal cortile di proprietà condominiale;
- e) Diversa conformazione e dimensione del garage a scapito della proprietà confinante;
- f) Soppalco del garage non autorizzato.

Le opere difformi descritte ai punti a), d) ed e) risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge, presentazione di idonea pratica edilizia ed

ottenimento dell'autorizzazione all'apertura dell'accesso sulla corte condominiale da parte del condominio.

La difformità di cui al punto b), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa, anche se corrispondenti ai grafici allegati alla variante alla concessione n. 58/1984 del 02.03.1985. Considerata l'attuale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a declassare le attuali camere a vano ripostiglio e installare nel bagno idoneo aspiratore nel rispetto delle norme di settore per assicurare un adeguato ricircolo d'aria.

In alternativa, per conservare le destinazioni abitative nelle due camere da letto, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese ad ampliare la superficie finestrata di detti vani, previa autorizzazione del condominio ed inoltre di idonea pratica edilizia al SUE di Folignano.

L'opera difforme descritta al punto c) non risulta sanabile, in quanto le colonne di sostegno della tettoia non rispettano i distacchi dai confini e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato con concessione di costruzione n. 33/2002 del 29.10.2002 o alla rimozione totale di essa.

L'opera difforme descritta al punto f) non risulta sanabile in quanto non autorizzata e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione totale di essa.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale a firma del Geom. Lorenzo Guidotti del 28/10/2024, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, all'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Folignano:

- **Fg. 4 part. 21 sub. 46- sub 52- sub 53** (graffati), categoria A/2 di classe 6, consistenza vani 5,5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 82, rendita €. 326,66, Via Alessandria n. 47, piano S1-T;
- **Fg. 4 part. 21 sub. 89**, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 21, sup. cat. mq. 23, rendita €. 32,54, Via Alessandria n. 47, piano S1.

Alla data del primo sopralluogo effettuato dal Custode giudiziario, il 16/09/2024, l'immobile era occupato dai pignorati e dal loro nucleo familiare; la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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 della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili) che saranno cancellate a cura della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. si sarebbero dovute compiere in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dalla dott.ssa Franca Liberati presso il suo studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10

Prezzo base Lotto unico : euro 77.600,00 (euro settantasettemilaseicento/00)

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base

Offerta minima : euro 58.200,00 (euro cinquantottomiladuecento/00)

Qualora siano presentate più offerte si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta pervenuta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, i cui contenuti sono disciplinati dalle "Condizioni generali della vendita" **Allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.** dovrà essere inviata al gestore della vendita Edicom Finance S.r.l., attraverso il suo portale www.garavirtuale.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché la somma di euro 16,00 per marca da bollo, 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, codice iban: IT02A03268 12000 052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esec. Immob. n. 120/2023 - Versamento cauzione. Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17,00 alle ore 19,30 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Franca Liberati, in Ascoli Piceno via XX Settembre n.10. Sulla busta dovranno essere indicati ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c., va redatta in carta semplice con bollo di euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, 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 e dalla perizia, le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento previsto dalla "Disciplina della vendita" **Allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.** pubblicata sul PVP e sui siti appresso indicati. La domanda dovrà 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 P. E. Imm. n. 120/2023 RGE- Dott.ssa. Franca Liberati"

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 effettuate presso la cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Es. Imm. n. 120/2023 RGE – Dott.ssa Franca Liberati" o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a gg. 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art.

41 del D.lgs n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

A pena di decadenza ex art. 587 c.p.c. nel termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.l. 21 novembre 2007, n.231.

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, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte cartacee e quella delle offerte telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all'ALLEGATO A dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net; nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno. Se ne potrà ottenere copia anche rivolgendosi alla professionista delegata, Dott.ssa Franca Liberati. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la conservatoria dei registri immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, alla cancellazione delle ipoteche (queste saranno successivamente restituite dalla procedura) e dei pignoramenti, al pagamento della parcella relativa al delegato, nella misura liquidata dal G.E.

Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario dal Delegato e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nella offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio della Dott.ssa Franca Liberati in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10 (tel 0736.252969 mail: liberati.franca.ap@gmail.com) o presso il custode giudiziario Dott. Dario Amadio con studio in Ascoli Piceno, Via T.C. Onesti 3/i (tel.0736.42704 mail: darioamadio@damaservices.it, anche per prenotare la visita dell'immobile sul portale delle vendite pubbliche).

Ascoli Piceno, lì 29/04/2025

Il Professionista delegato

Dott.ssa Franca Liberati

