

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare RG n. 63/2021 E.I.

Il sottoscritto Avv. Federica Cocchieri, con studio in 63077 Monsampolo del Tronto, alla Via Giorgio La Pira n. 29 (tel. e fax 0735/1985436), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis, con ordinanza di delega del 17 gennaio 2024, dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno

AVVISA

che il giorno 10/09/2025 alle ore 15:00 e segg., presso il Tribunale di Ascoli Piceno, con sede in 63100 Ascoli Piceno (AP), alla Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (Art. 22 DM Giustizia 32/2015) in cui si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute e nel caso in cui siano state proposte più offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, del seguente bene:

LOTTO UNICO: Diritti pari all'intero di piena proprietà (1/1) su immobili siti in Comune di Ascoli Piceno (AP) in Via Redipuglia n. 35 e precisamente:

- *Appartamento al piano terzo ed annesso fondaco al piano primo sotto strada sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), via Redipuglia, numero civico 35;*
- *Locale ad uso garage al piano primo sotto strada sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), via Redipuglia, numero civico 35;*

Il tutto Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Ascoli Piceno come segue:

-Foglio 55 particella 368 subalterno 15, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani - Dati di superficie: totale 113 m², totale escluse aree scoperte 112 m², Rendita € 469,98, Via Redipuglia, 35, Piano S1-3 (l'appartamento e fondaco);

- Foglio 55 particella 368 subalterno 20, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m² - Dati di superficie: totale 22 m², Rendita € 36,41, Via Redipuglia, 35, Piano S1 (locale ad uso garage).

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili

Su richiesta di accesso agli atti da parte del nominato CTU, il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato i seguenti titoli edilizi sia per l'appartamento che per il locale ad uso garage:

- concessione edilizia n. 274 del 27/12/1963 per lavori di costruzione di un edificio di civile abitazione in via Redipuglia - Ascoli Piceno - rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno;

- concessione edilizia a sanatoria n. 116 del 16/06/1964 in variante alla concessione edilizia n. 274 del 27/12/1963 per lavori di costruzione di un edificio di civile abitazione in via Redipuglia - Ascoli Piceno - rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 31/08/2021, prot. n. 72258 presentata dall'Amministratore di Condominio per la regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati in difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato (variante alla concessione edilizia in sanatoria n. 116/64);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA-SUPERBONUS) del 21/04/2022, prot. n. 34380 presentata dall'Amministratore di Condominio per interventi per il miglioramento energetico con l'isolamento dell'involucro esterno, sostituzione impianti di riscaldamento, infissi, schermature solari e impianto fotovoltaico. Interventi di miglioramento sismico con rinforzo in fondazione, pilastri, nodi trave-pilastro, balconi, tamponature. Inserimento di un ascensore interno.

Regolarità edilizio-urbanistica

Con successiva integrazione del 16/05/2025 il Ctu, Ing. Mistichelli, precisava quanto segue: *"In riscontro, specifico che nella pag. n. 28 della CTU sono incorso evidentemente in un refuso, stante, come già relazionato, "la conformità dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni parziali [v. Allegato 1.3 - Planimetria stato di fatto - Lotto 1] e l'ultimo precedente edilizio], costituito, nel caso di specie dalla SCIA del 31/08/2021, prot. 72258 facente parte dell'Allegato 4 - Titoli edilizi - alla relazione di CTU. Specifico, altresì, che anche nella pag. n. 41 della CTU sono incorso evidentemente in un refuso, stante, anche qui, come già relazionato, "la conformità dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni parziali [v. Allegato 2.3 - Planimetria stato di fatto - Lotto 2] e l'ultimo precedente edilizio], costituito, anche nel caso di specie dalla SCIA del 31/08/2021, prot. 72258 facente parte dell'Allegato 4 - Titoli edilizi alla relazione di CTU. Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono da pertanto ritenersi regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico, così come risultante dalla relazione tecnica allegata alla Scia del 31/08/2021, prot. 72258, che opportunamente si trasmette in allegato, in cui si legge: - alla pag. 5 - "SUB 15: "l'unità immobiliare in oggetto risulta CONFORME all'accatastamento del 22/01/1995 contestuale al rilascio dell'abitabilità". - alla pag. 7 - "SUB 20: "l'unità immobiliare in oggetto risulta CONFORME all'accatastamento del 22/01/1995 contestuale al rilascio dell'abitabilità".*

Situazione Catastale

Per quanto concerne la situazione catastale dell'appartamento, il nominato CTU ha rilevato che dalle verifiche e dai riscontri effettuati in corso di operazioni peritali non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti.

Allo stesso modo, per il locale ad uso garage è emerso che dal raffronto tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto non sono rilevabili difformità catastali.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso edilizio costituente condominio.

Da comunicazione dell'amministratore del condominio, relativamente ad entrambe le unità immobiliari risulta quanto segue:

- le spese ordinarie sono pari a circa € 700 all'anno, non considerando il costo dell'ascensore;
- le spese ordinarie scadute e non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla perizia sono pari ad € 1.360,71 di cui € 185,80 non ancora scadute in quanto la scadenza di pagamento prevista è pari ad euro 92,90 in data 01/07/2023 ed euro 92,90 in data 01/09/2023;
- ad oggi sono state deliberate per tali unità immobiliari € 2.241,30 per le spese straordinarie "compenso amministratore 110% " di cui euro 672,39 scadute alla data del 01/05/2023.

Sugli immobili oggetto di vendita oltre alle formalità rilevate in perizia risulta iscrizione contro nn. 4400 Reg. Gen. – 577 Reg. Part. del 19/06/2012 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 15/06/2012 numero di repertorio 114116/31059 del 15/06/2012 a rogito Notaio Cappelli Nazzareno.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Ing. Fernando Mistichelli datata 10/06/2023.

La predetta documentazione risulta pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Inoltre, estratto dell'avviso risulta pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno", nonché sulla versione digitale del medesimo periodico e sul sito www.immobiliare.it.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 10 ottobre 2022 gli immobili risultavano essere occupati dagli esecutati.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), 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, con la conseguenza che 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 e conseguentemente 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 della procedura.

In merito alle spese condominiali, si rammenta la prescrizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui "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".

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, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Cocchieri sito in 63077 Monsampolo del Tronto alla Via Giorgio La Pira n. 29.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO Prezzo base: Euro 131.000,00

(euro centotrentunomila/00)

Offerta minima: Euro 98.250,00

(euro novantottomiladuecentocinquanta/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato.

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte cartacee dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista Delegato, Avv. Federica Cocchieri, sito in 63077 Monsampolo del Tronto (AP) alla Via Giorgio La Pira n. 29, il giorno antecedente la data della vendita dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità (nome e cognome) di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.

La domanda va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto contenente le generalità complete dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A della delega, di cui in appresso.

L'offerta 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 non trasferibile, intestato a "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO –AVV. FEDERICA COCCHIERI – N. 63/2021 R.G.E.I." ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui

all'ordinanza di delega in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." attraverso il suo portale www.astelematiche.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale).

L'offerta è irrevocabile.

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 5 giorni lavorativi prima della data fissata della vendita, a favore di "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", sul conto corrente avente il seguente codice iban: IT 93 B 03268 22300 052849400440, acceso presso Banca Sella S.p.a., specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno – esecuzione immobiliare n. 63/2021 R.G.E. - Versamento Cauzione".

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'offerta è irrevocabile.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il quale 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta dovrà, altresì, contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione dell'offerente di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati.

Si precisa, altresì, che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Inoltre, si precisa che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando personalmente avanti al referente della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, al pagamento dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento, alla voltura catastale, ai bolli, alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (queste ultime gli saranno successivamente restituite dalla procedura).

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate, salvo conguaglio finale, dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

La pubblicità, il contenuto e le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce l'allegato A e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e se ne potrà ottenere copia presso lo studio dell'Avv. Federica Cocchieri.

Copia del presente avviso è pubblicato anche, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie", sul periodico cartaceo "Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno" e per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale e sul sito www.immobiliare.it.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista Delegato Avv. Federica Cocchieri sito a Monsampolo del Tronto alla Via Giorgio La Pira n. 29 (tel. e fax 0735/1985436 – cell. 340/8316806 – email: federica.cocchieri@gmail.com – pec: federica.cocchieri@pecavvocatiap.it) o presso il custode giudiziario, Avvocato Cristiano Annibali, con studio in C.so Vittorio Emanuele n.37 – 63100 Ascoli piceno – Tel. 347/6963418 e C.so Mazzini n. 215 - 63100 Ascoli Piceno - Tel e Fax 0736/650279 - E-mail: avv.cristianoannibali@gmail.com; e PEC: avv.annibali@pec.giuffre.it, al quale potranno rivolgersi anche per prenotare un appuntamento per la visita dell'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Monsampolo del Tronto, lì 20/05/2025

II PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Federica Cocchieri

Federica Cocchieri

