

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione Immobiliare n. 19/2024 RGE

Il sottoscritto Avv. Angela Fazzini, FZZNGL74L67A271E, professionista delegato alla vendita ai sensi art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Simona D'Ottavi, con ordinanza del 11/04/2025 nel procedimento esecutivo n. 19/2024 R.G.E.,

AVVISA

che il giorno **15 LUGLIO 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio di San Benedetto del Tronto alla Via Francesco Crispi 145, è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni:

DECRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà su n. 3 unità immobiliari situate in un fabbricato composto catastalmente da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n.4 locali ad uso autorimessa con corte comune a tutte le unità. Dette unità sono ubicate in Comune di Ascoli Piceno (AP) alla Via Maggiore Giovanni Piccioni n. 8 (già Fraz. Mozzano) identificate al Catasto dei Fabbricati come segue: 1) Foglio n.115 -P.la n.715 - sub.4 - Piano terra - **AUTORIMESSA** Superficie lorda circa mq. 16,25 e superficie netta di circa mq. 14,00. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,55 e vi si accede dalla corte condominiale mediante serranda metallica e dal corridoio di disimpegno dei fondaci mediante porta in legno. 2)Foglio n. 115 - P.la n 715 - sub.5 - Piano Terra - **AUTORIMESSA** con annesso **RIPOSTIGLIO** Superficie lorda comprensiva dell'annesso ripostiglio circa mq. 32,00 e superficie netta di circa mq. 27,40. 3)Foglio n.115 - P.la n.715 - sub.6 - **ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA E TERZO** Superficie lorda abitazione circa mq.124,80 e superficie netta di circa mq. 93,00 oltre balconi. L'unità ha altezza utile

interna di mt. 2,75. Annessi all'abitazione n. 2 fondaci al piano terra, n.1 soffitta al piano terzo (sottotetto) e n.1 locale rustico al pianoterra. Utilità comuni a tutti i Sub:
Fg.115- P.la 715 - sub.1

L'appartamento al piano primo si presenta con caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anni 1977/'78). Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare ed in generale del fabbricato è da ritenersi ordinario e normale per immobili che non hanno subito interventi successivi alla costruzione. Di fatto l'appartamento è agibile e abitabile nello stato in cui si trova anche se è certamente opportuno programmare lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione infissi ed impianti, sanitari, rivestimenti e finiture in genere. Il locale rustico al piano terra ha caratteristiche simili, presenta rivestimento in perlinato su quasi tutte le pareti ed un camino ad angolo.

L'immobile oggetto di vendita risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Ascoli Piceno (AP):

- Il fabbricato, nelle condizioni in cui oggi si trova, è stato iniziato in forza di **Concessione Edilizia n. 6/77 del 18/05/77;**
- **successiva variante n. 355/78 del 15/03/1980;**
- Dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Ascoli Piceno con provvedimento del 16 maggio 1980. Successivamente dalle verifiche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno, risulta presentata in data 30/09/1986 la **domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad oggi non definita e quindi sospesa.**

Dal confronto tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 6/77 del 18/05/77, si rilevano le seguenti difformità: nei grafici allegati vengono evidenziate con colore verde le porzioni oggetto di condono edilizio e con colore giallo la suddivisione interna dell'abitazione non conforme all'ultimo titolo edilizio.

Il CTU evidenzia come l'unità immobiliare ad uso abitativo con alcuni dei vani accessori (fondaco n.1 e locale rustico) ed il locale ad uso autorimessa distinto dal sub.4, risultavano occupati in forza di contratto di locazione ad uso transitorio sottoscritto in data 23/03/2023 e scaduto il 14/11/2024. I terzi autorizzati all'occupazione senza titolo e senza riconoscimento di

opponibilità alla procedura sono sottoposti all'obbligo di liberare l'immobile a prima richiesta del custode giudiziario e comunque rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. Alfredo Tilli in data 24/02/2025 e depositata telematicamente in data 27/02/2025, 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".

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita ex D.M. 32/2015" (pubblicato sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e D. Lgs. N. 192/2015 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 energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

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

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 saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, Avv. Stefano Giuseppe Cappelli in data 12/12/2024, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso transitorio sottoscritto in data 23 marzo 2023 e scaduto il 14 novembre 2024, non opponibile alla procedura.

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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145,

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO Prezzo base euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima.

Offerta minima euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di **giorni 90 dall'aggiudicazione**, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario, ovvero secondo le modalità si cui agli 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente la vendita. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli art. 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA.

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9:30 alle ore 12:30 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.

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, la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.**

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, 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**, deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta, che dovrà essere versato mediante **assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – AVV. ANGELA FAZZINI – N. 19/2024 R.G.E."**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda per la 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 appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE InLinea SPA attraverso il suo portale “www.astetelematiche.it”**

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di intrasmissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di ASTE GIUDIZIARIE InLinea SPA con **IBAN IT93B0326822300052849400440** specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare RGE n. 19/2024 – versamento cauzione”.

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

Per entrambe le modalità di partecipazione

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

La pubblicità, 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 all'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”.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Angela Fazzini. E' possibile richiedere al Custode Giudiziario Avv. Stefano Giuseppe Cappelli, con studio in Ascoli Piceno (AP), Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736259700 – mail stefca77@hotmail.com), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della 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.

San Benedetto del Tronto, il 14 maggio 2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Angela Fazzini)

