

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 33/2023

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 ordinanza del 24/10/2024 dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno **19/09/2025, 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:

LOTTO UNICO - Diritti di intera piena proprietà su unità immobiliare ubicata nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Frazione Vallesenzana 101, più precisamente edificio isolato, ubicato in zona agricola, è costituito da n. 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune:

- al foglio n. 45, mappale 51, categoria A/7, classe 2, della consistenza di vani 9,5, superficie catastale totale mq 177, Frazione Vallesenzana n. 101, piano T – 1 - 2, rendita euro 489,65.

Il piano terra, con destinazione non residenziale, ha accesso attraverso la porta che introduce al Deposito 1 di seguito al quale si trova la cantina ed a seguire un ulteriore locale nel quale è ubicata la scala di collegamento con il piano primo. Il resto del piano terra è occupato da uno spazio autonomo denominato Deposito 3.

Il piano primo si raggiunge attraverso la scala esterna che approda alla loggia di piano. Dalla loggia si accede al primo locale destinato ad ingresso-soggiorno, uscendo dal quale si può accedere alla cucina che si affaccia sul terrazzo di piano, al locale utilizzato come soggiorno. Un secondo disimpegno conduce al bagno, alla camera e al vano scala di collegamento con il piano superiore o con il piano inferiore, ed infine ad un locale utilizzato come ripostiglio.

Il piano secondo sottotetto ha destinazione non residenziale e costituisce superficie accessoria del piano abitativo, risulta anch'esso allo stato grezzo.

L'immobile ha una corte esterna, recintata solo sul lato nord, che circonda l'edificio su tutti e quattro i lati. La corte è pavimentata con getto di cemento solo nella porzione adiacente alla strada, il resto è terreno incolto.

L'immobile ricade in zona agricola normata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente, all' Art. 58 "Aree Agricole con Livelli di Tutela".

Dalla consultazione effettuata dal CTU dei precedenti edilizi depositati presso il comune di Ascoli Piceno (AP), relativi all'immobile oggetto di stima, sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 215/89 del 21.07.1989 rilasciata per la "Ristrutturazione di un fabbricato rurale sito in località Vallesenzana (AP)";
- D.I.A.E. prot. n. 41532 del 21/07/2008, per *"Intervento di manutenzione straordinaria e nuova distribuzione interna"*;
- D.I.A.E. 130/2009 prot. 13464 del 25/03/2009 rilasciata per *"Intervento di manutenzione straordinaria che mira a risanare lo stato di degrado dell'edificio mediante opere di sostituzione e rinnovamento di elementi, tali che tutti i locali mantengano la loro posizione e funzione all'interno dell'edificio"*.

Non è stata rintracciata la concessione edilizia originaria, ma considerando che l'edificio è rappresentato nelle mappe catastali di primo impianto, anteriori al 1967, con la stessa conformazione planimetrica e occupando la stessa area di sedime, il CTU ha desunto che la costruzione dell'immobile sia stata eseguita in data antecedente al 1967, seppur non sia stato rintracciato negli archivi comunali alcun documento che lo attesti.

Non è stato rintracciato alcun provvedimento di agibilità e/o abitabilità.

Dai rilievi effettuati emergono delle difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato negli elaborati di stato riformato allegati alla D.I.A.E. del 25/03/2009 e precisamente:

Piano terra:

- una delle due porte d'ingresso sul fronte est è stata tamponata;
- non è stato realizzato il locale bagno;
- la legnaia è stata realizzata con una superficie maggiore in quanto si estende per tutta la lunghezza del fronte dell'edificio.

Piano primo:

- nel soggiorno non sono state realizzate le due porte finestre sul fronte nord che permettevano di accedere al terrazzo sopra alla legnaia, che di conseguenza risulta inaccessibile;
- nel terrazzo ovest è stata realizzata una tettoia non autorizzata;
- entrambi i terrazzi sono privi di parapetto di protezione che rispetti la normativa vigente in materia di sicurezza.

Le difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 previa richiesta di un permesso di costruire in sanatoria e pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 1000,00 €, oltre a conseguenti variazioni catastali e spese tecniche.

Le porte finestre sul lato nord del piano primo dovranno essere ripristinate per rendere accessibile il terrazzo nord; in entrambi i terrazzi dovrà essere realizzato il parapetto di protezione nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza

Come risulta dalla perizia trattandosi di un edificio unifamiliare isolato non ci sono parti comuni e non esiste alcun condominio.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Arch. Gianluca Baroni in data 26/04/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 14/03/2024 l'immobile risulta occupato da un esecutato.

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.

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 80.640,00 (Euro: ottantamilaseicentoquaranta/00);

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro 60.480,00). 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”, dovrà essere effettuata al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl attraverso il portale www.fallcoaste.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 “**Zucchetti Software Giuridico srl**” con **IBAN: IT71X0306911884100000010203** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 33/2023 - 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. 33/2023 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. 33/2023 R.G.E." o tramite 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 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, 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) o presso il Custode Avv. Jose Rafael Gabrielli, (tel.: 3495514329 - Mail: josegabri@libero.it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche

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

Ascoli Piceno, lì 26 maggio 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dr. Carlo Sansonetti)

