

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 81/2021 R.G.E.

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 del 06 novembre 2023, dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno

AVVISA

che il giorno 24/09/2025 alle ore 16:00 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), del seguente bene:

LOTTO UNICO: Diritti pari all'intero di piena proprietà (1/1) su immobili siti in Comune di Monsampolo del Tronto in Via Del Santissimo Crocifisso 11 e precisamente:

- *appartamento di civile abitazione, sito a Monsampolo del Tronto (AP) in Via del Santissimo Crocifisso 11, ubicato al piano primo di un edificio di recente costruzione, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, lastrico solare, corte e ingresso a uso esclusivo;*
- *Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) in Via del Santissimo Crocifisso 11 al piano seminterrato di un edificio di recente costruzione, composto da vano unico con bagno;*

Il tutto Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Monsampolo del Tronto come segue:

- Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5, Categoria A2, classe 5, consistenza 5,5, superficie catastale 145 mq, rendita 255,65 €, piano 1 (l'appartamento);

-Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2, Categoria C6, classe 3, consistenza 20, superficie catastale 30 mq, rendita 34,09 €, piano S1 - Fg. 7, Part. 1026, Sub. 8, Categoria C6, classe 3, consistenza 25, rendita 42,61 € piano S1 (il garage).

Si precisa che dalla visura catastale gli immobili risultano ubicati a Monsampolo del Tronto in C.da San Francesco.

Per entrambi i beni non risultano dovuti oneri condominiali.

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Destinazione urbanistica: Gli immobili, a oggi, ricadono in zona B2 di completamento del Piano Regolatore Generale vigente, con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e con altezza massima

consentita pari a 10,50 ml. All'approvazione del progetto l'area su cui è stato realizzato l'immobile ricadeva in zona B3 di completamento del Programma di Fabbricazione, allora vigente.

Per quanto concerne **l'appartamento** la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è emerso dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio urbanistica del comune di Monsampolo del Tronto, sono stati depositati i seguenti atti: Concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000. Infine, è presente nell'archivio comunale una "richiesta del certificato di abitabilità o agibilità" con prot. n° 5013 del 22/06/2005 a cui non è seguito il rilascio del certificato richiesto, per incompletezza documentale.

L'appartamento al piano primo presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici allegati alla concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000: - diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento delle finestre, diversa sagoma e volume, diversa superficie coperta, diversa altezza e diversa conformazione del lastrico solare. Al sopralluogo del 26/10/2024 è stata rilevata, inoltre, la presenza di un piccolo locale, accessibile al piano terra, ricavato nello spazio sottoscala, non visibile, evidentemente, nel precedente sopralluogo. Considerando l'art. 34 bis del DPR 380/2001, relativo alle tolleranze costruttive e, in particolare, i commi 1-bis e 1-ter (introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) secondo cui *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: ...del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;”*. Le difformità riguardanti l'altezza interpiano, il volume e la superficie coperta rientrano nel 5% di tolleranza costruttiva. Per quanto riguarda, invece, la diversa conformazione del lastrico solare, il diverso posizionamento delle finestre e la diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto assentito, tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (art. 36 bis – d.p.r. 380/2001), con oblazione pari a euro 2.840 (ottenuta come media tra la sanzione minima pari a euro 516 e la sanzione massima pari a euro 5.164, previste dall'art. 36 bis, comma 5, lettera b del DPR 380/2001)), diritti di segreteria pari a euro 100 e spese tecniche pari a 1.500 euro. Per quanto riguarda il locale sottoscala, adibito a ripostiglio, non previsto nel progetto assentito, non potendosi sanare, avendo altezza media inferiore a 2,40 mt, altezza minima prevista per tale tipologia di locali, dovrà essere demolito, con un costo previsto pari a euro 1.000.

Per quanto riguarda il **garage** la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è emerso dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio urbanistica del comune di Monsampolo del Tronto, sono stati depositati i seguenti atti: Concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000. Infine, è presente nell'archivio comunale una "richiesta del certificato di abitabilità o agibilità" con prot. n° 5013 del 22/06/2005 a cui non è seguito il rilascio del certificato richiesto, per incompletezza documentale.

Il garage al piano seminterrato presenta difformità edilizie rispetto al progetto assentito per quanto riguarda l'altezza interpiano, la diversa distribuzione dei muri interni ed esterni, la presenza di un wc e di finestre non assentite. Le difformità riguardanti il wc, la diversa distribuzione interna ed esterna e le finestre non presenti nel progetto ultimo assentito, possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria (art. 36 bis – d.p.r. 380/2001), con oblazione pari a euro 2.840 (ottenuta come media tra la sanzione minima pari a euro 516 e la sanzione massima pari a euro 5.164, previste dall'art. 36 bis, comma 5, lettera b del DPR 380/2001)) e spese tecniche pari a 1.500 euro. Per quanto riguarda l'altezza interpiano (2,85 mt e 2,77 mt nel wc) si è constatata l'impossibilità di compensare tale altezza in eccesso e il conseguente volume in eccesso, con eventuale volume residuo del fabbricato. L'altezza interpiano e il volume rilevati, inoltre, oltrepassano le tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001, ai commi 1-bis e 1-ter. Per cui, non essendo possibile sanare le difformità relative all'altezza interpiano del garage e, quindi, al suo volume, l'altezza dovrà essere ridotta e, quindi, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. Si propone, in tal senso, l'applicazione di un sistema di vespaio con *igloo* e soletta in calcestruzzo, per la cui realizzazione si stima un costo totale di euro 6.000.

In conclusione, quindi, per la regolarizzazione delle difformità rilevate sanabili, di cui ai punti precedenti, si potrà presentare, allo Sportello Unico Edilizia del comune di Monsampolo del Tronto, S.C.I.A. in sanatoria unica, avente i seguenti costi: 5.680 euro di oblazione, 100 euro di diritti di segreteria e 3.000 euro di spese tecniche, per un totale di euro 8.780, ovvero, volendoli ripartire per ogni bene, pari a euro 4.390 per il bene n° 1) e euro 4.390 per il bene n° 2).

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, si stima un costo per la rimessa in pristino dello stato autorizzato, che dovrà, comunque, essere eseguito prima della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a euro 7.000.

Corrispondenza Catastale

Sull'appartamento: Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono rilevate delle difformità di tipo catastale, in particolare per quanto riguarda la conformazione planimetrica dei muri esterni e del lastrico solare, con differenti superfici e altezza; lievi difformità dei divisori interni; errata rappresentazione della corte di pertinenza esclusiva. Pertanto, sarà necessario procedere a una variazione catastale. **I costi per la regolarizzazione della planimetria catastale sono assimilabili in euro 500,00, comprensivi di spese tecniche, iva, cassa e diritti catastali.**

Sul garage: Non sussiste corrispondenza catastale. Il garage, la cui rappresentazione catastale planimetrica è suddivisa in 2 subalterni, presenta delle difformità, in particolare nella indicazione dell'altezza nelle 2 planimetrie e per la presenza di un bagno nel sub n° 8 e di una finestra nel sub 2, non rappresentati nell'elaborato catastale. Inoltre, l'elaborato planimetrico indica, erroneamente, la rampa di accesso e lo spazio di manovra di pertinenza esclusiva del sub 2, mentre, in realtà, è BCNC ai sub 2 e 3. Pertanto, sarà necessario procedere a una variazione catastale. **I costi per la regolarizzazione delle 2 planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico sono assimilabili in euro 800,00, comprensivi di spese tecniche, iva, cassa e diritti catastali.**

In relazione alle variazioni catastali, in base a quanto rilevato dal CTU, andranno espletate successivamente alla rimozione degli abusi insanabili.

Si precisa che dalla visura catastale gli immobili risultano ubicati a Monsampolo del Tronto in C.da San Francesco.

Sugli immobili oggetto di vendita risulta, oltre all'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta ad Ascoli Piceno il 05/01/2007 reg. gen. 127 reg. part. 32, l'iscrizione di ipoteca volontaria iscritta ad Ascoli Piceno il 17/09/2001 reg. gen. 6453 - reg. part. 1207, oggetto di successiva rinnovazione in data 14/09/2021 al n. 8367 reg. gen - n. 1033 reg. part. Le predette iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il tutto come meglio descritto nella CTU e nelle successive integrazioni, da ritenersi qui integralmente richiamate e trascritte ed alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatte dall'Arch. De Santis Mirco in data 28/03/2023 e depositata in data 03/04/2023 ed alle successive integrazioni alla predetta perizia datate 13/05/2023 e 07/11/2024.

La predetta documentazione risulta pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.astemobili.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 29 dicembre 2022 gli immobili risultavano essere occupati dal socio della società esecutata e dalla sua famiglia.

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 116.000,00

(euro centosedicimila/00)

Offerta minima: Euro 87.000,00

(euro ottantasettemila/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. 81/2021 R.G.E.” 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 in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.” attraverso il suo portale www.asteleamiche.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. 81/2021 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 comparendo 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 all'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia ed alle sue integrazioni, 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, Dott. Tonino Napoletani, dottore commercialista con studio in Grottammare alla Via Ischia I n. 245 (tel. 0735/85212 – e-mail: tonino@studionapoletani.com) 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 30/05/2025

Il PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Federica Cocchieri

Federica Cocchieri