

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**Esecuzione immobiliare n. 9/2022 R.G.**

Il Sottoscritto Avv. Luigina D'Egidio (studio in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21, cell.: 328.3384065 - mail: avv.degidio@gmail.com - pec: avvluiginadegidio@puntopec.it) delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 26.1.2024

**AVVISA**

**che il giorno 23 ottobre 2024 alle ore 15:00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista” del seguente bene immobile**

**LOTTO (2)**

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su villa singola sita in Spinetoli (AP), via XXV Aprile n. 29, frazione Pagliare del Tronto, **distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, p.lla 524, sub 3, categoria A/2, consistenza 9 vani, indirizzo catastale: via XXV Aprile n. 29, Piano S1-1-2, R.C. Euro 357,90.**

Detto immobile è costruito in adiacenza ad altro immobile costituito da Capannone artigianale a vocazione Officina meccanica (ossia il Lotto 1 di cui sopra), e si sviluppa su quattro piani di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato: al piano interrato è ubicato un fondaco; il piano terra è a destinazione magazzino, fondaco e garage; il piano primo è a vocazione residenziale ed il piano sottotetto con destinazione soffitta. L'immobile dispone di corte esterna (cfr CTU pg 18-22).

Dalla CTU del 22.12.2023 redatta dal tecnico incaricato, Ing. Roberto Giovannetti, risulta inoltre:

**Situazione Edilizio-Urbanistica dell'immobile:** le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, rilevate nell'elaborato peritale, sono le seguenti:

- Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. n° 417/1981 per lavori di Realizzazione di Capannone Industriale ed Abitazione Annessa, presentata il 30/07/1981, rilasciata il 09/09/1981 con il n. 417 di protocollo
- Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. 511/1983 per lavori di Variante e Stralcio al Progetto approvato in data 10/07/1981 n° 417, per la costruzione di un Capannone Artigianale con Abitazione Annessa., presentata il 16/02/1983, rilasciata il 02/04/1983 con il n. 511 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. 1263-1990 In sanatoria per lavori di completamento di Edificio per Attività Artigianale con annessa Abitazione., presentata il 21/09/1990, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 1263 di protocollo
- Concessione Edilizia N. C.E. 1954 del 1995 per lavori di realizzazione di Pensilina d'Ingresso, presentata il 03/11/1994, rilasciata il 05/11/1994 con il n. 1954 di protocollo
- Sanatoria Opera Abusiva - Chiusura Porticato - N. Sanatoria n° 249 del 1990 presentata il 21/09/1990, rilasciata il 14/05/1990 con il n. 249 di protocollo
- Sanatoria per Abusi Edilizia N. Sanatoria n° 13 del 1999 per lavori di Aumento Altezza Utile Sottotetto, presentata il 03/02/1995, rilasciata il 02/10/1999 con il n. 13 di protocollo
- Richiesta di Abitabilità - Agibilità N. Richiesta Abitab.-Agib. n° 7170 del 02-10-01 per lavori di Costruzione di Capannone Artigianale con annessa Abitazione, presentata il 02/10/2001 con il n. 7170

di protocollo, agibilità del 02/11/2001. L'agibilità si ritiene rilasciata per Silenzio - Assenso trascorsi 30 giorni dalla Richiesta.

In base al PRG - piano regolatore generale - vigente, in forza di delibera N.T.A. approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 10/11/2010., l'immobile ricade in zona Tessuto Prevalentemente Produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Piani Urbanistici Scaduti - RAS 5 PIP 1(Ex Art. 56 N.T.A.) Zona Esondazione E3 - Art. 11 NTA PAI Tronto. - in merito all'ex art. 56, per i piani urbanistici in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, ancorchè scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati.

Per quanto attiene alla conformità edilizia, sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di alcune Tramezzature di un locale a destinazione Servizio Igienico e di un Soppalco al piano terra, non presenti nelle Concessioni Edilizie. Sotto il profilo Strutturale inoltre, l'immobile risulta difforme presentando il piano interrato per intero in conformità ai piani fuori terra anziché solo una porzione.

Il Cespite a destinazione residenziale **NON HA il COLLAUDO STATICO**, pertanto occorre regolarizzare tale situazione (normativa di riferimento: N.T.A. Comune Spinetoli - D.P.R. 380-2001 sss.mm.ii.). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. La CTU in atti precisa che l'abitabilità sia stata acquisita per silenzio assenso a seguito della richiesta del 02-10-2001.

Per quanto attiene alla conformità catastale sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Tramezzature, Locali servizi Igienici e soppalco al piano terra, non presenti nella planimetria depositate presso il Comune. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Per quanto attiene alla conformità urbanistica, l'immobile risulta conforme.

Per le difformità esistenti e la possibilità o meno di regolarizzarle, si rinvia comunque a tutto quanto meglio e più dettagliatamente previsto nella CTU in atti.

**Stato di possesso:** alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore e dalle sue figlie con le rispettive famiglie.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra come meglio descritto nelle Relazioni di Consulenza Tecnica del 22.12.2023 relativa al Lotto 1) e al Lotto 2) - i cui contenuti sono da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione di tutti i beni pignorati (ivi compresa l'indicazione di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni) - redatte dal nominato C.T.U. Ing. Roberto Giovannetti, pubblicate sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascoliceno.it](http://www.tribunale.ascoliceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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, vincoli e oneri reali gravanti su di esso. 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 di prezzo.

La vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

In merito alle spese condominiali, si rammenta la prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 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 gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso l'avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21.

## **VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO 2) - Prezzo base € 204.000,00 (duecentoquattromila/00)**

**Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 153.000,00 (centocinquantatremila/00).**

**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 chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso (a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie InLinea spa., attraverso il suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale).

L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore 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 "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A." con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 (ossia, conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare R.G. 9/2022 E.I. – Versamento cauzione. Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.  
Le offerte presentate sono irrevocabili.

#### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. 328.3384065).

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell'Ordinanza di delega, indicando la denominazione della procedura esecutiva immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia (l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta), le generalità dell'offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita", allegato A della delega. **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione 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 – Avv. Luigina D'Egidio - n. 9/2022 R.G.E. Imm."**

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c.

#### **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; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

**Il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento**, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno –Avv. Luigina D'Egidio – n. 9/2022 R.G.E.Imm.", o mediante bonifico bancario, **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. 22.1.2008, n.37 e del 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.

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

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle “Condizioni generali della vendita” di cui all'allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.(da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile, unitamente al presente avviso ed alla perizia, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino-aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. 328.3384065).

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte 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 e dei pignoramenti, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell'attività del delegato Avv. Luigina D'Egidio (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell'aggiudicatario), nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo. **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 al professionista delegato Avv. Luigina D'Egidio (nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 - cell. 328.3384065, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario Dott.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama, Via Salaria n. 418, Telefono: + 39 347.9058740 mail: [emanuelazannoni79@gmail.com](mailto:emanuelazannoni79@gmail.com) (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

Ascoli Piceno, 29 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Luigina D'Egidio