

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 139/2019

Il sottoscritto dott. Dario Amadio, con studio professionale in via T. Onesti n. 3/I (tel. mob.: 3284179139; mail: darioamadio@damaservices.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 13.05.2022 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 22.01.2025, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio del dott. Dario Amadio in Ascoli Piceno (AP) alla via T. Onesti n. 3/I, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO UNO:

Diritti di intera piena proprietà su:

1) "Unità immobiliare ad uso civile abitazione con relativi annessi (fondaco sito nel piano primo sottostrada e locali accessori al piano secondo sottotetto) sita nel Comune di Ascoli Piceno, Via Massaua n.2, al piano primo composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un cucinino, un corridoio di distribuzione di tre camere di cui una con bagno, un ulteriore bagno ed annesso fondaco, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 29, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale tot. 130 mq, Superficie catastale tot. escluse aree scoperte 127 mq rendita Euro 578,43, Via Massaua n. 2 e locali annessi (lavatoi, stenditoi e fondaci) descritti al Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 29, Sub. 12, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 88 mq, Superficie catastale tot. 111 mq, rendita

Euro 268,14, Via Massaua n. 2. Il lotto (per la porzione fuori terra) confina su un lato con la scala "condominiale" ed altra/e unità immobiliare mentre sugli altri tre lati con l'esterno; il fondaco confina con unità similari e spazi "condominiali".

Dal PRG del Comune di Ascoli Piceno l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente

residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A.

Agli atti del Comune di Ascoli Piceno relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato il CTU ha reperito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Massaua angolo Via Paliotti;

- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990

Durante il sopralluogo del CTU sono emerse le seguenti difformità rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale:

- al piano primo non risulta la finestra dell'ingresso (trattasi di errore di rappresentazione), è diversa la posizione in prospetto della finestra nella camera di forma trapezoidale ed è stata inserita una porta alla base della scala;

- il fondaco presenta una forma planimetrica non perfettamente rettangolare come indicato nel progetto;

- il piano secondo sottotetto ospita locali con destinazione d'uso C/2 attualmente arredati ad appartamento, sono presenti modifiche nella distribuzione per la realizzazione un terrazzino, con relativa bucatina di accesso, non previsto né dal progetto né dalle planimetrie catastali, è stata creata una bucatina in un setto, è stata realizzata una finestra in prospetto nel locale utilizzato come cucinino ed è stata chiusa una porta; è stata inoltre ravvisata la presenza e/o disposizione di bucatine sul tetto non del tutto conformi al progetto.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria, previo pagamento dei relativi oneri da verificare presso i competenti uffici ed i locali del piano secondo sottotetto devono essere ripristinati a C/2.

Il lotto risulta occupato.

*2) "Unità immobiliare ad uso deposito sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Massaua n.2, al piano primo sottostrada nel sottoscala, descritto al **Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 29, Sub. 13, Categoria C/2, Classe 1**, Consistenza 1 mq, Superficie catastale tot. 2 mq, Rendita Euro 3,05 €. Il lotto confina con unità similari e spazi "condominiali";*

Dal PRG del Comune di Ascoli Piceno l'edificio ricade nella "Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" art. 48 delle N.T.A..

Agli atti del Comune di Ascoli Piceno relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato il CTU ha reperito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Massaua angolo Via Paliotti;

- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990.

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali, salvo quanto indicato in perizia.

Il lotto risulta utilizzato.

3) “Area urbana, adibita a posto auto scoperto, sita al piano terra nella corte comune privata e recintata, del fabbricato in Via Massaua n°2 nel Comune di Ascoli Piceno (AP), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 69 part. 29 sub 15, Categoria F/1, Annotazione: area urbana di 12,10 mq. Il lotto confina con altri posti auto scoperti, la strada, il fabbricato stesso ed altri immobili confinanti.

Dal PRG del Comune di Ascoli Piceno l’edificio ricade nella “Zona di completamento – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia” art. 48 delle N.T.A..

Agli atti del Comune di Ascoli Piceno relativamente al fabbricato di cui fa parte l’unità ed all’immobile pignorato il CTU ha reperito la seguente documentazione:

- *Concessione Edilizia n°60/1989 – Restauro di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Massaua angolo Via Paliotti;*
- *Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 24905/90/I del 04/05/1990.*

Lo stato di fatto dell’immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali.

Il lotto risulta utilizzato.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall’Arch. Ilaria Babini il 11.04.2022 alla quale ci si riporta integralmente.

In particolare, non risultano iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli elencati nel cap. 5 della perizia. Non vi sono oneri condominiali. Non risultano vincoli di alienabilità o indivisibilità. Non risulta l’esistenza di beni demaniali o di usi civici. Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione.

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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dott. Dario Amadio in Ascoli Piceno alla via T. Onesti n. 3/I.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO prezzo base: Euro 124.800,00

(Euro: centoventiquattromilaottocento,00)

(offerta minima pari ad € 93.600,00);

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato per ciascun incanto.

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

L'offerta in via telematica 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. 139/2019 - 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 ciascuna vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Dott. Dario Amadio, studio in Ascoli Piceno (AP), Via T. 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 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 – Dott. Dario Amadio – n. 139/2019 R.G.E."**

Per entrambe le modalità di partecipazione

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 – Dott. Dario Amadio – n. 139/2019 R.G.E.", o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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.

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 Dott. Dario Amadio.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del dott. Dario Amadio sito in Ascoli Piceno alla via T. Onesti n. 3/I (mob.: 328.4179139; mail: darioamadio@damaservices.it) o

presso il Custode Giudiziario dott. Francesco Tonelli con studio in C.da Cerreto n. 1 di Castel di Lama (AP) (tel. 0736.814888- Mail: francesco_tonelli@virgilio,it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 29.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(dott. Dario Amadio)