

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

#### Esecuzione immobiliare n. 44/2023 R.G. Es. Imm.

Promossa da Fedaia SPV S.r.l. rappresentata da Cerved Credit Management S.p.A.

Il sottoscritto Avv. Mario Pianese, con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via Monte Cristallo n. 26 (tel.: +39 3289519688), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 05/07/2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

#### AVVISA

**che il giorno 28/01/2025, alle ore 16,00 e seguenti, presso lo studio del sottoscritto sito in San Benedetto del Tronto (AP), Via Monte Cristallo n. 26, e tramite il portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA 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:**

**LOTTO UNICO** - diritti di piena proprietà su due unità immobiliari facenti parte del fabbricato a schiera per civile abitazione sito nel Comune di Castel di Lama (AP), via Fra Marcellino n. 28 e precisamente:

- abitazione articolantesi sui piani terra e primo oltre al piano primo sottostrada, con annessa corte esclusiva di pertinenza, il tutto composto di nove vani catastali, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Castel di Lama (AP) con i seguenti identificativi: **Foglio 8 Particella 607 Subalterno 16**; Cat. A/7 di classe 1, consistenza vani 9, Superficie Catastale Totale mq. 205, Totale escluse aree scoperte 197 mq, Rendita €. 534,53, Via Fra' Marcellino, 28, piano S1-T-1;
- locale a uso autorimessa sito al piano primo sottostrada della consistenza catastale di 15,00 mq circa, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montepandone (AP) con i seguenti identificativi: **Foglio 8 Particella 607 Subalterno 15**; Cat. C/6 di classe 2, consistenza mq. 15 Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita €. 43,38, Via Fra' Marcellino, 28, piano S1.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del geom. Graziano Faini, datata e depositata telematicamente in data 03/06/2024, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, pubblicata sui siti internet [w.astalegale.net](http://w.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [new.portaleaste.com](http://new.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione a costruire 25/02 del 19.09.2002;
- Permesso di costruire/Concessione a costruire 25/02 VARIANTE del 12.11.2004.

Il fabbricato è provvisto di dichiarazione di abitabilità n. 625 del 18.08.2005 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castel di Lama.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati:

a) modeste difformità nella distribuzione interna, e nel posizionamento, conformazione e dimensione di alcune bucaure esterne, realizzazione di un vano wc al piano seminterrato e di una botola sul solaio di copertura del piano primo utilizzata per l'accesso/ispezione del sottotetto:

b) modesto ampliamento della superficie del balcone al piano terra lato est e di quello al piano primo lato ovest e diversa conformazione degli stessi e ampliamento di una camera al piano 1<sup>^</sup>, verso il vano scala;

c) mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente al vano soggiorno-pranzo al piano terra;

d) utilizzazione dei locali accessori al piano seminterrato a scopi abitativi;

e) altezza interna della soffitta al P2, attualmente pari a ml. 1,54 mentre nel progetto approvato risultava pari a ml. 1,50;

f) oltre alle difformità sopra descritte è stato rilevato quanto segue:

- maggiore lunghezza dell'unità immobiliare al piano primo in direzione Est-Ovest per circa cm. 17, leggere difformità nella lunghezza delle u.i.u. al piano terra sempre in direzione Est-Ovest e maggiore

lunghezza del piano interrato sempre nella stessa direzione per cm. 10;

- maggiore altezza tra il piano di calpestio del piano seminterrato e quello del piano terra, approvata di ml. 3,00 mentre attualmente risulta di ml 3,14; maggiore altezza tra il piano di calpestio del piano terra e quello del piano primo, approvata di pari a ml 3,00, mentre attualmente risulta di ml. 3,07; maggiore altezza tra il piano di calpestio del piano primo e quello del piano sottotetto, approvata di ml 3,00 mentre attualmente è di ml. 3,06; Maggiore altezza interna dei veri piani rispetto a quella approvata e precisamente cm. 10 al piano seminterrato, cm. 1 al piano terra e cm.3 al piano primo.

Il CTU precisa che le opere difformi descritte ai punti a) e b), risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previa esecuzione delle necessarie verifiche statiche e del pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto c), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aeroilluminante e per tale motivo il futuro acquirente, per mantenere la destinazione abitativa dovrà sostituire l'attuale portone di ingresso con una porta finestra vetrata. L'opera difforme descritta al punto d), non risulta sanabile per mancato rispetto delle normative igienico sanitarie e il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino della destinazione autorizzata.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto e), considerato che detti locali risultano al grezzo, si ritiene che potrà essere regolarizzata mediante la realizzazione di pavimento ed intonaco interno.

Le opere difformi descritte al punto f) hanno comportato un aumento del volume urbanistico comunque compreso nelle tolleranze di legge anche alla luce del recente Decreto Legge n. 69/2024.

Il CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, ha infine precisato che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castel di Lama potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dal medesimo formulate, anche richiedendo l'esecuzione di opere di ripristino/adequamento o la fiscalizzazione di alcune opere difformi, soprattutto in merito all'applicazione delle tolleranze costruttive vista la recente emanazione delle ultime norme in materia e anche in considerazione delle modifiche che il DL 69/2024 del 29.05.2024 potrebbe subire in fase di conversione in Legge.

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario avv. Antonella Travaglini del 06/05/2024 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede con i figli minori, a seguito dell'intervenuta cessazione degli effetti civili del matrimonio con l'altro debitore esecutato e dell'assegnazione dell'immobile, alla predetta, come casa familiare; si precisa che il provvedimento di assegnazione non è opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario. Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, 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, 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 degli immobili 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 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (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 dei beni 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 gli saranno successivamente restituiti dalla 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 dell'avv. Mario Pianese in San Benedetto del Tronto, Via Monte Cristallo n. 26.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO UNICO) prezzo base: Euro 181.000,00 (Euro: centottantunomila/00);  
(offerta minima pari ad Euro 135.750,00).**

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.

**L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.**

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 pongono 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 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario 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.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Per chi intende partecipare in modalità telematica**

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita **Astalegale.net S.p.A.** attraverso il portale **www.spazioaste.it**.

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 cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Astalegale.net Spa”** sul c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. – Succ. Telematiche, con **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670** **specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 44/2023 - versamento cauzione.**

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

**Per chi intende partecipare in modalità analogica (cartacea) in busta chiusa**

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 09,00 alle ore 14,00 presso lo studio del professionista delegato avv. Mario Pianese in San Benedetto del Tronto, Via Monte Cristallo n. 26. 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-avv. Mario Pianese-n. 44/2023 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-avv. Mario

Pianese-n. 44/2023 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](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immmobiliare.it](http://www.immmobiliare.it), nonché presso lo studio dell’avv. Mario Pianese; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino”.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’avv. Mario Pianese in San Benedetto del Tronto, Via Monte Cristallo n. 26 (mail: [avv.mariopianese.sbt@gmail.com](mailto:avv.mariopianese.sbt@gmail.com) - tel.: +39 3289519688 - 0735.780599) o presso il Custode giudiziario avv. Antonella Travaglini, Piazza Matteotti n. 12, Ascoli Piceno (AP) (mail: [antobene2@gmail.com](mailto:antobene2@gmail.com) – cell. + 39 3465187515) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

San Benedetto del Tronto, li 05/11/2024

Il Professionista Delegato  
(avv. Mario Pianese)