

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 53/2018 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 15/11/2019 e successiva del 08/10/2024 dal G. E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 12/02/2025, alle ore 16,00 e seguenti, presso lo studio del sottoscritto sito in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare abitativa sita in Force (AP), Contrada Cenante n. 4, costituita da appartamento posto al secondo piano, composto da soggiorno/cucina, due camere da letto e un bagno, con una superficie lorda di circa mq 107 .

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 12, particella n. 55, subalterno n. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 107; totale escluse aree scoperte mq 107, rendita catastale € 101,23, Contrada Cenante n. 4, piano secondo.

Alla presente unità competono, unitamente agli altri subalterni del fabbricato, le seguenti parti comuni:

sulla corte di circa 1.300 mq (al netto dei fabbricati che insistono su di essa);

vano scala-disimpegno da cui si accede a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato, nonché ai locali soggiorno/cucina, bagno e camere da letto del lotto oggetto di vendita;

la soffitta o piano sottotetto.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 12 part 55 sub 1 B.C.N.C.

L'immobile oggetto di vendita risulta realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente sono state depositate richieste per ristrutturazione relativa all'intero edificio in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Force (AP):

- Licenza di Costruzione n. 177 rilasciata il 23/04/1975, relativamente ai lavori di "Riparazione casa rurale danneggiata a causa del terremoto";
- Concessione edilizia 18/86 rilasciata il 14/05/1986 relativamente a "Progetto per la trasformazione di una stalla in cucina, facente parte del fabbricato rurale sito in Località Cenante".

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, dalla ricerca effettuata dal CTU presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Force, non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

Il CTU evidenzia inoltre che sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune e più precisamente:

- Incremento di una unità immobiliare abitativa con opere interne connesse, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- Realizzazione di fossa imhoff;
- Difformità sulle aperture esterne;
- Difformità di diversa distribuzione interna relativamente al bene comune non censibile individuato al NCEU al Fg. 12 P.IIa 55 con il sub 1;
- Difformità in seguito ai lavori previsti con la Licenza di Costruzione n. 177 rilasciata il 23/04/1975 relativamente alla realizzazione della copertura, del solaio di piano tra il piano secondo e piano sottotetto, canna fumaria etc...

Il CTU relaziona che, previo colloquio con i tecnici istruttori dello Sportello Unico per L'edilizia di Force, è possibile regolarizzare le difformità sopra descritte attraverso la presentazione di richiesta di Sanatoria Edilizia. Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica comprensiva di sanzioni sono stimate nella cifra di € 7.000.

Il CTU precisa, inoltre, che a livello urbanistico e ai sensi delle norme igieniche, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione deve necessariamente essere dotata di un disimpegno che faccia da accesso ai locali dell'abitazione. Attualmente detto disimpegno, identificato catastalmente con il subalterno 1, è in comune con gli altri appartamenti che costituiscono il fabbricato. Più precisamente il disimpegno del piano secondo, oggi bene comune, deve essere assegnato interamente, o in parte, all'abitazione del piano secondo posta in vendita, in modo tale da rendere conforme l'appartamento, oltre che uniformare la situazione urbanistica e catastale di proprietà.

Come riportato nella perizia di stima l'immobile non fa parte di alcun condominio, le spese necessarie sulla manutenzione delle parti comuni vengono suddivise bonariamente tra i proprietari dei tre appartamenti.

La zona ove insiste l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona agricola "zona E-Agricola" del vigente P.R.G., la Norma Tecnica di Attuazione di riferimento è quella riportata nell'art. 16. La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico L.1497/39 con D.P.G.R. del 02/09/1980.

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.

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario IVG Marche del 7/01/2020 l'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Luciani Nazzareno del 30/05/2019, alla quale ci si riporta integralmente.

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.

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.

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.

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 del Dott. Massimiliano Pulcini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO 1) prezzo base: Euro 26.500,00

(Euro: ventiseimilacinquecento/00);

(offerta minima pari ad Euro 19.875,00);

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 non inferiore al 10% della 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. 53/2018 - 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 entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Dott. Massimiliano Pulcini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. 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 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 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Massimiliano Pulcini – n. 53/2018 R.G.E.”,**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell’asta.

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. Massimiliano Pulcini – n. 53/2018 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.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio del Dott. Massimiliano Pulcini; 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 del Dott. Massimiliano Pulcini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801 – fax: 0736.45801) o presso il Custode giudiziario IVG Marche con sede in Via Cassolo, 35 Monsano (AN) (mail: info@ivgmarche.it - Tel/ Fax 0731-60914/605180/605542) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 25/11/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Massimiliano Pulcini)

