

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n.109/2018 R.G.
(cui è riunita R.G. 85/2020)

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 (*rectius* conferma nella delega) del 28/04/2023 e successivo provvedimento del 25/11/2024 (per la prosecuzione delle operazioni di vendita del Lotto 1

AVVISA

che il giorno il giorno 26 febbraio 2025 ore 16:00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista” dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO (1): Diritto di piena proprietà (1/1) su abitazione in villino con annesse due autorimesse site in Ascoli Piceno (AP), via Ottorino Respighi n. 10, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 54, p.lla 448, sub. 3, categoria A/7, zona cens. 1, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 232, rendita Euro 1.260,15, Frazione Monterocco n. 105/F, piano S1-T-1-2;**
- **Foglio 54, p.lla 448, sub. 2, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 29, rendita Euro 53,40, Frazione Monterocco n. 105/F, piano S1;**
- **Foglio 54, p.lla 448, sub. 1, categoria C/6, zona cens. 1, classe 4, consistenza mq 28, rendita Euro 67,97, Frazione Monterocco n. 105/F, piano S1.**

I subalterni sono circondati da una corte esclusiva censita come bene comune non censibile distinta al sub 4 (come precisato nella Integrazione di CTU in atti, depositata il 22.11.2024)

Gli immobili sono ubicati in un tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia disciplinato dall'art. 50 delle NTA.

Trattasi di villetta unifamiliare, distribuita al piano sottostrada, terra, primo e sottotetto e due autorimesse site al piano sottostrada.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato si presenta con forma irregolare con tetto a falde. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e i balconi hanno un parapetto in c.a. ed elementi prefabbricati. Gli infissi sono principalmente in legno. All'interno si trova anche un impianto ascensore, attualmente non funzionante.

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria: il fabbricato è stato costruito negli anni novanta previo rilascio di Concessione Edilizia n. 94/89 e successiva DIA n. 506/97 prot. 35591 del giorno 11/11/1997. Sono inoltre presenti due depositi di relazione a struttura ultimata presso il Genio Civile di Ascoli Piceno prot. 7957/12329 del 24.09.1989 e prot. 3656/3317 del 5.06.1997.

Possesso: gli immobili sono occupati dai debitori eseguiti unitamente alla famiglia.

Spese condominiali: non esistono spese fisse condominiali pendenti.

La superficie degli immobili non risulta essere conforme rispetto a quanto indicato nel certificato catastale e nella documentazione urbanistica.

Come infatti emerge dalla CTU in atti redatta dal geom. Guido Crocetti, sono state rilevate diverse difformità tra le planimetrie catastali riscontrate dai fascicoli urbanistici e lo stato effettivo dei luoghi; anche il calcolo della volumetria ammessa in progetto dell'intero immobile risulta essere difforme.

In particolare, le difformità rilevate ed evidenziate nella perizia tecnica (alla quale comunque si rimanda) sono:

- 1) Chiusura del portico al piano sottostrada che ha determinato un aumento di volume. La situazione non può essere sanata e pertanto si dovranno smontare gli infissi che hanno determinato la chiusura del vano (costo stimato in perizia: € 1.500,00);
- 2) Aumento di superficie dell'immobile al piano sottostrada (ditinto catastalmente al foglio 54, p.la 448, sub 3): nella fattispecie sono stati creati dei vani aggiuntivi interrati, bagni e magazzino, che non posso essere sanati, pertanto devono essere chiusi (costo stimato in perizia: € 1.580,00);
- 3) Cambio di destinazione d'uso dell'immobile al piano sottostrada (distinto catastalmente al foglio 54, p.la 448, sub. 1). E' stato demolito un divisorio che separava il garage dall'ingresso e quindi creato un unico ambiente in cui è stata realizzato un soggiorno con cucina. Tali ultimi interventi non possono essere sanati, quindi occorrerà ripristinare il garage (costo stimato in perizia: € 2.680,00);
- 4) Aumento di volume al piano terra (catastalmente distinto al foglio 54, p.la 448, sub. 3): questo intervento ha riguardato la chiusura di un portico con la creazione di un ufficio e di un ripostiglio. Questa opera potrebbe essere sanata con piano casa in sanatoria a condizione che non sia stato realizzato più del 20% del volume totale dell'immobile e che gli interventi ancora in corso d'opera siano risalenti a dopo l'anno 2009. Il nominato CTU - poiché non è possibile stabilire con certezza la data di esecuzione di tale realizzazione – consiglia di demolire i divisori creati e riportare la situazione come in origine (costo stimato in perizia: € 1.420,00);
- 5) Mancata presentazione di titolo edilizio e relativo accatastamento per la realizzazione di n. 2 tettoie al piano sottotetto che dovranno essere rimosse oppure modificate in pergolati ombreggianti (costo stimato in perizia: € 3.500,00);
- 6) La CTU in atti precisa che lo stenditoio al piano primo è utilizzato come camera e tutto il piano sottotetto in realtà è adibito a reparto notte;
- 7) Nell'elaborato di progetto era rappresentato un "dente" in muratura che si ritiene non sia mai stato eseguito.

Come precisato dal tecnico incaricato geom. Guido Crocetti nella integrazione alla CTU del giorno 8.06.2022, nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di Ascoli Piceno non sono stati trovati certificati di abitabilità/agibilità nei fascicoli consegnati per la visione.

In seguito al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 22.10.2024, il citato geom. Guido Crocetti ha depositato ulteriore Integrazione di Perizia del 22.11.2024 relativamente alla verifica dell'esistenza di eventuali servitù di passaggio pedonale e/o qualsiasi servitù gravanti sul Lotto 1, soprattutto in relazione al confinante appezzamento di terreno (di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione) censito al Foglio 54, particella 269, confinante sul lato ovest con la particella 448.

Tale integrazione di perizia precisa che, dalle verifiche documentali effettuate, sul predetto confinante appezzamento di terreno (Foglio 54, particella 269), esistono:

- nota di trascrizione Reg. Generale 6300 Reg. Part. 4734 del 17/11/1993 che riguarda la costituzione di diritti reali a titolo gratuito di una servitù di inedificabilità;
- Accordo conciliativo accertativo dell'usucapione Rep. 12792 Racc. 9780 del 28/04/2022.

Pertanto, il CTU conclude affermando che - sulla base di quanto accertato- non risulta, al momento, una servitù di passaggio gravante sulla particella 448 (oggetto di vendita) poiché – relativamente al terreno confinante (Foglio 54, particella 269) - la servitù indicata nella nota di trascrizione riguarda solo l'inedificabilità e nell'accordo conciliativo non viene fatta alcuna menzione dell'esistenza di servitù attive sulla predetta particella.

Il tutto quanto sopra come meglio descritto nella Perizia tecnica depositata in data 2.03.2022 nonché nella Integrazione di perizia del giorno 8.06.2022 ed nella ulteriore Integrazione di Perizia del 22.11.2024 - da ritenersi qui integralmente richiamate ed a cui si fa rinvio per la più completa e migliore descrizione di tutti i beni pignorati - redatte dal nominato C.TU. Geom. Guido Crocetti, pubblicate sul sito 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". Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali, della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al 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".

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 del bene. 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.

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 1) - Prezzo base € 266.000,00 (Euro duecentosessantaseimila/00).

Con l'avvertimento che le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 199.500,00 (Euro centonovantanovemilacinquecento/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 (ed a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società Astalegale.net S.p.A., attraverso il suo portale www.spazioaste.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 proposto a base d’asta 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. s.p.a. Cauzioni Aste” con IBAN IT 75A0326822300052136399670 (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 n. 109//2018 –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, il nome del professionista delegato 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, 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 nonché 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 proposto a base d’asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Luigina D’Egidio - n. 109/2018 R.G.E. Imm.”.**

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 e, 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. 109/2018 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 – 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.

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 e relativi allegati, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; 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. + 39 328.3384065).

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. Dario Amadio, Via T.C. Onesti 3/I – Ascoli Piceno - Telefono: 0736/42704, cell.: 328.4179139 - mail: darioamadio@damaservices.it (anche per prenotare la visita dell’immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale Ascoli Piceno, 5 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Luigina D’Egidio