

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### **Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione Immobiliare n. n. 59/2021 R.G.E**

Il sottoscritto Avv. Paolo Lanciotti, CF LNCPLA74R06H769G, professionista delegato alla vendita ai sensi art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Simona D'Ottavi, con ordinanza del 03/04/2023 confermata con ordinanza di prosecuzione del 03/12/2024 nel procedimento esecutivo **n. 59/2021 R.G.E**,

### **AVVISA**

che il giorno **6 MARZO 2025 ORE 16:30** presso il proprio studio di San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145, è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' 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:

### **DECRIZIONE DEI BENI**

#### **LOTTO 1**

**Diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile costituito da una porzione ad uso abitativa di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella frazione Villa Pigna Alta, in via Catania e precisamente:**

**-Appartamento disposto su due piani e composto da piano primo con disimpegno d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, forno, camera, bagno e terrazzo e da piano secondo con tre vani principali e due accessori.**

**Il lotto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano (AP) al Foglio 4, Part. 84: - Sub. 2, categoria A/3, classe 1, vani 2, P.1, RC = €. 52,68;**

**- Sub. 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, P.2, RC = €. 177,14.**

Il CTU evidenzia che l'immobile, facente parte di un fabbricato che è stato costruito in epoca remota (anteriore al 01/09/1967), è da ritenere privo di difformità in quanto i piani primo e

secondo sono stati costruiti anteriormente al 01/09/1967 (nell'archivio comunale non sono presenti i permessi originari) e non sono stati oggetto di alcun intervento successivo.

Tuttavia il CTU evidenzia che in merito alla corrispondenza catastale: la planimetria catastale dell'unità immobiliare foglio 4 part. 84 sub. 2, porzione di abitazione, non risultava agli atti del catasto, ed è stata inserita a seguito di autorizzazione del Giudice del 20/01/2023. Inoltre la planimetria catastale dell'unità immobiliare foglio 4 part. 84 sub. 5, porzione di abitazione, è conforme allo stato rilevato (unica inesattezza non rilevante è l'indicazione di un bagno su un vano accessorio che però è privo di apparecchi igienico-sanitari).

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

## **LOTTO 2**

**Diritti di piena ed intera proprietà sulla porzione di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella frazione Villa Pigna Alta, in via Catania n. 42 e precisamente: porzione di fabbricato ad uso birrificio, (avente destinazione agricola paragonabile al commerciale), composta piano terra con cucina, deposito, magazzino, due locali pluriuso, spogliatoio e servizi.**

**Il lotto è censito al Catasto Fabbricati del Comune Folignano (AP), al Foglio 4, Part. 84: - foglio 4 particella 270 sub.2, P.T., cat. D/10, RC €. 1.180,00**

**- foglio 4 particella 84 sub.6, P.T., cat. D/10, RC €. 978,00;**

**- foglio 4 particella 84 sub.7, P.T., cat. D/10, RC €. 312,00**

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato che è stato costruito in epoca remota (anteriore al 01/09/1967).

Successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi tutti rilasciati dal Comune di Folignano (AP):

-Permesso di Costruire pratica n.12/2006 del 27/09/2006 (ristrutturazione di un fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola per la realizzazione di una birreria artigianale mediante l'impiego di malte interamente auto approvvigionati in azienda);

-Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. n. 4482 del 11/04/2007 (variante);

-Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. n. 7773 del 15/06/2010 (opere di manutenzione);

-Comunicazione preventiva per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici– prot. n. 14356 del 11/11/2010.

Il CTU evidenzia difformità catastali.

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. Fabio Felicetti in data 20/02/2023 e depositata telematicamente in pari data pubblicata sui 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 sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito “[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)”) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, 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 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 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e D. Lgs. N. 192/2015 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 energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (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 del bene 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 saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Per il **LOTTO 1** dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, Dott.ssa Rosella Peci, in data 24/11/2022 risulta che l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Per il **LOTTO 2** dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, Dott.ssa Rosella Peci, in data 24/11/2022 risulta che l'immobile è occupato a seguito di autorizzazione del G.E. del 17/05/2023, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura con obbligo di rilascio immediato dell'immobile all'atto di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del Custode.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Paolo Lanciotti in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145,

## **VENDITA SENZA INCANTO**

### **LOTTO 1**

**Prezzo base euro 29.500,00 (ventinovemilacinquecento/00)**

**Si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato**

**Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).**

### **LOTTO 2**

**Prezzo base euro 44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento/00)**

**Si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).**

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 pone 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 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario, ovvero secondo le modalità si cui agli 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12:30 del giorno antecedente la vendita**. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli art. 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA**

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9:30 alle ore 12:30 presso lo Studio del professionista delegato **Avv. Paolo Lanciotti in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.**

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 Euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.**

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" Allegato A della delega, di cui in appresso,** deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura 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. PAOLO LANCIOTTI – N. 59/2021 R.G.E."**

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA**

La domanda per la partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL attraverso il suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di intransmissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di **Edicom Finace Srl con IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare RGE n. 59/2021 – versamento cauzione**".

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

### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha la sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce all'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, 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 sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Paolo Lanciotti. E' possibile richiedere al Custode Giudiziario Dott.ssa Rosella Peci, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via Mazzini n.28 (tel. 0736/256560 - mail [r.peci@tiscali.it](mailto:r.peci@tiscali.it)), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

San Benedetto del Tronto, il 12 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Paolo Lanciotti)