

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 55/2022 R.G.E.

Promossa da

“RIENZA S.P.V. S.R.L.”

Il sottoscritto dott. Clemente Ciampolillo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 26/04/2024, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 12 marzo 2025, alle ore 17:00** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n°1, è **fissata la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** del seguente bene:

“Lotto Unico: diritti di piena proprietà su appartamento posto al piano rialzato e al piano primo, con annessa corte, sito nel Comune di Ascoli Piceno, frazione Casalena snc, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al foglio 7, part 220, sub 3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, tot. mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita € 145,72.”

L'immobile è costituito da un locale ingresso che disimpegna un soggiorno e una locale cucina-pranzo che a sua volta è collegato a un altro disimpegno ove sono posizionate le porte di accesso alla camera, al bagno e al ripostiglio. Nel soggiorno è presente una scala in ferro che conduce al piano superiore destinato a soffitta. L'appartamento sviluppa una superficie esterna lorda di circa mq. 86,00 al piano rialzato e di circa mq. 50,50 al piano primo sottotetto oltre ad una corte esterna di proprietà pari a mq. 309,00 circa.

L'Esperto stimatore ha dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1967 e che a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ascoli Piceno sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- DIAE n. 2899 del 16/01/2007, concernente il “Rifacimento copertura, sistemazione esterna e sistemazione interna”;
- DIAE n. 45716 del 14/08/2008, concernente la “diversa distribuzione spazi interni”;
- DIAE n. 30519 del 12/05/2010, concernente il “progetto di variante della D.I.A.E. n. 45716 del 14/08/2008”;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità n. 27730 del 03/05/2012. La pratica risulta integrata con nota prot. 39599 del 24/07/2012 e archiviata agli atti agibilità in data 26/07/2012.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) modeste difformità nel posizionamento, conformazione e dimensione di alcune bucatore esterne;
- b) difformità nel posizionamento e conformazione delle porte interne;

- c) diversa conformazione della scala di accesso al piano primo;
- d) diversa dimensione della scala esterna di accesso al piano rialzato posta sul lato ovest;
- e) modestissimo ampliamento della superficie calpestabile del piano sottotetto;
- f) mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente al vano soggiorno-cucina;
- g) minore altezza interna della soffitta al P1;
- h) maggiore altezza di porzione della zona ingresso;
- i) maggiore altezza della zona pranzo, e della zona tra il locale pranzo e la zona ingresso.

Le opere difformi descritte ai punti a), b), c), d) ed e), risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni paesaggistiche, dell'esecuzione delle necessarie verifiche statiche e del pagamento delle sanzioni di legge. L'opera difforme descritta al punto f), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione delle opere di adeguamento per il rispetto dei requisiti aereo-illuminanti previsti dalla legge. Le opere difformi descritte ai punti g), h) ed i) hanno comportato una variazione della volumetria urbanistica assentita che comunque, attualmente, risulta minore di quella autorizzata.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 31/08/2023, a firma dell'esperto stimatore, geom. Graziano Faini, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si evidenzia che 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.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, dott. Antonio Marcelli, avvenuto il 09/12/2022, l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. La liberazione del bene sarà a cura del Custode, salvo espresso esonero.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio del dott. Ciampolillo.

Prezzo base: Euro 44.800,00

(euro: quarantaquattromilaottocento/00)

L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Offerta minima: Euro 33.600,00

(euro: trentatremilaseicento/00)

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. 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 in modalità telematica dovrà essere inviata al gestore della vendita, "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di:

**"Zucchetti Software Giuridico S.r.l." - Cauzioni Aste", con il seguente IBAN:
IBAN: IT 71 X 03069 11884 10000010203, specificando nella causale "Tribunale
di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo - esecuzione immobiliare n. 55/2022
R.G.E. – versamento cauzione".**

Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17:00 alle ore 19:00 presso lo Studio del professionista delegato dott. Clemente Ciampolillo, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d'acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l'identificazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l'espressa dichiarazione di aver

preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. 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. Clemente Ciampolillo – n. 55/2022 R.G.E.”**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i., nella domanda, **l'offerente, deve dichiarare di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare 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.**

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – dott. Clemente Ciampolillo – n. 55/2022 R.G.E.” o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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 formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all'ordinanza dei delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest'ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp, nonché presso lo Studio del dott. Clemente Ciampolillo.

Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano “Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie” e sul periodico cartaceo “Newspaper Aste” del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale. Per informazioni, gli

interessati potranno rivolgersi al dott. Clemente Ciampolillo, presso il suo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario dott. Antonio Marcelli, con Studio sito a Castel Di Lama (AP), Contrada Cerreto n° 1 - tel.: 0736/814888 - email: antoniomarcelli@yahoo.it, anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

San Benedetto del Tronto, 23/12/2024

Il Professionista Delegato
dott. Clemente Ciampolillo

