

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**Esecuzione immobiliare n. 135/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Federica Cocchieri, con studio in 63077 Monsampolo del Tronto, alla Via Giorgio La Pira n. 29 (tel. e fax 0735/1985436), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis, con ordinanza del 29 ottobre 2021, dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno

**AVVISA**

**che il giorno 16/04/2025 alle ore 17:00 e segg., presso il Tribunale di Ascoli Piceno, con sede in 63100 Ascoli Piceno (AP), alla Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (Art. 22 DM Giustizia 32/2015), del seguente bene:**

***LOTTO UNICO: Diritti pari all'intero di piena proprietà (1/1) su immobili siti a Roccafluvione in Strada Pedara n. 66 e precisamente:***

- *Immobile destinato a civile abitazione sito presso il Comune di Roccafluvione in Strada Pedara n. 66, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 326, sub. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 177,66, Strada Pedara n. 32, piano T;*
- *Immobile destinato a magazzino sito presso il Comune di Roccafluvione in Strada Pedara n.66, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 326, sub. 3, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 78, rendita Euro 153,08, Strada Pedara n. 32, piano T;*

Dalla visura risulta che gli immobili sono siti in Strada Pedara n.32, mentre sull'atto di Pignoramento gli immobili risultano all'indirizzo Strada Pedara n.66.

L'immobile a destinazione abitazione è costituito da un edificio a se stante suddiviso in due piani fuori terra.

L'abitazione è sita al piano terra di un edificio a se stante in cui sono presenti un portico, un ingresso, 2 camere, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. A completare l'unità immobiliare c'è centrale termica con accesso dall'esterno e un sottotetto con accesso tramite una scala esterna.

Tramite una scala esterna, posta nella parte retrostante dell'immobile, infatti, si accede al piano sottotetto che per una buona parte risulta avere un'altezza inferiore a 1,50m. La struttura portante

dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento. Le finiture sia interne che esterne sono in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile contraddistinto al sub. 3 è costituito da due magazzini distinti: il più grande è ad un unico piano e costituito in parte da una struttura in muratura e in parte da una struttura mista con copertura in lamiera grecata. L'altro immobile, anch'esso a un piano, è realizzato in struttura portante metallica e tamponato con pannelli in lamiera, così come la copertura.

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, che dista circa 5 km dal paese di Roccafluvione; zona per lo più rurale in cui ci sono soprattutto edifici residenziali isolati.

In seguito al sopralluogo si sono riscontrate delle incongruenze nelle visure e nelle planimetrie catastali. In particolare si rileva che: a) La superficie dell'immobile non risulta coerente con quella catastale e con quella fornita al momento del pignoramento. Per quanto riguarda il sub. 3, la porzione nord dell'immobile più grande riporta delle difformità tra lo stato di fatto e quello catastale. Ho rilevato con la proprietaria che tale porzione è crollata negli anni scorsi a seguito della neve ed è stata ricostruita in maniera posticcia e con dimensioni diverse. Per quanto riguarda il sub. 2, risultano delle incongruenze relative alla distribuzione degli ambienti: • al posto del soggiorno ci sono una camera e un ripostiglio; • il retrocucina non è presente; • non è stato accatastato il sottotetto né la scala esterna per accedervi.

Al fine di regolarizzare le difformità catastali, si prevede una spesa di circa 1.000,00 euro sia per le spese di registrazione presso l'Agenzia del Territorio che per le spese tecniche per la redazione della pratica.

Sulla particella 326 del foglio 9 c'è, oltre i due subalterni già individuati, un Bene Comune, Non Censibile ad entrambi i subalterni, costituito dalla corte esterna

Non vi sono spese condominiali fisse di gestione e manutenzione.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccafluvione gli immobili ricadono in zona di completamento B2. Inoltre, l'area è interessata dalla L. 431 del 08.08.1985.

### **Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile**

L'edificio è stato realizzato con una Licenza di Costruzione n. 1130 del 12 Giugno 1975 rilasciata dal Comune di Roccafluvione per la costruzione di un "Fabbricato rurale in Via Bivio Pedara". A questa è seguita solo la Concessione di Costruzione 59bis/82 del 06.06.1982 per la costruzione di un muro controterra. Inoltre è presente un'autorizzazione di agibilità alla pratica n. 1130/75 del 15 Ottobre 1975. **Le pratiche indicate riguardano esclusivamente la realizzazione dell'edificio principale (fg. 9 part. 326 sub.2), mentre non risulta nulla inerente agli immobili del sub.3. Dall'art. 8 del Contratto di Mantenimento presente nell'allegato D, risulta che sia il sub. 2 che**

**il sub. 3 sono stati costruiti con le licenze e concessioni sopra descritte, ma dalla ricerca effettuata presso il Comune di Roccafluvione è risultato evidente che gli immobili del sub. 3 non sono stati costituiti con tali licenze e non risulta altra autorizzazione; da ciò ne deriva che gli immobili sono urbanisticamente irregolari e soprattutto non sanabili.** Si ritiene perciò opportuno valutare il costo della demolizione di tali strutture con l'utilizzo del Prezziario della Regione Marche, che per la demolizione totale di fabbricati fuori dai centri urbani applica un valore di 17,64 euro/mc oltre IVA, per un totale di 21,52 euro/mc. Avendo calcolato una volumetria totale degli immobili del sub 3 di circa 160mc, si ottiene un costo per la demolizione degli stessi di 3.443 euro.

Per quanto riguarda l'immobile identificato catastalmente fg. 9 part. 326 sub.2, cioè l'edificio principale risultano alcune difformità. Per quanto riguarda il piano sottotetto, nel progetto approvato non risulta accessibile, né dall'interno né dall'esterno. Allo stato attuale è presente una scala sul lato sud-est che porta al piano. A parte questo, le altezze esterne dell'immobile risultano corrette. Un'ulteriore problematica, oltre alla distribuzione interna dell'edificio che risulta difforme, c'è anche un aumento di superficie e di volume del blocco sud dell'immobile, nonché la presenza di un portico coperto in corrispondenza dell'accesso all'immobile. A seguito di un colloquio con il Tecnico Comunale è emerso che è possibile sanare tali difformità ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, considerando il fatto che la legge 431/1985 è entrata in vigore dopo la costruzione dell'immobile. **A tal proposito si prevede per sanare l'immobile una spesa di circa 19.000 per la sanzione e delle spese tecniche per la redazione della pratica**

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. Valeria Poli a gennaio 2020 e depositata in data 13/01/2020.

La predetta documentazione risulta 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".

Inoltre, estratto dell'avviso risulta pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno", nonché sulla versione digitale del medesimo periodico e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

**Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 05 maggio 2021 gli immobili risultavano essere occupati dall'esecutato.**

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.

Si precisa che i predetti immobili risultano pervenuti all'attuale proprietario in virtù di contratto di mantenimento stipulato in data 14/06/2016 a rogito Notaio Cristiana Castallo rep. n. 14695 – racc. 7005, trascritto ad Ascoli Piceno in data 23/06/2016 al n. 3120 di reg. part.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 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, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 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 (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In merito alle spese condominiali, si rammenta la prescrizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Cocchieri sito in 63077 Monsampolo del Tronto alla Via Giorgio La Pira n. 29.

**VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO UNICO Prezzo base: Euro 36.300,00**

**(euro trentaseimilatrecento/00)**

**Offerta minima: Euro 27.225,00**

**(euro ventisettemiladuecentoventicinque/00)**

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato.

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 PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA**

Le offerte cartacee dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista Delegato, Avv. Federica Cocchieri, sito in 63077 Monsampolo del Tronto (AP) alla Via Giorgio La Pira n. 29, il giorno antecedente la data della vendita dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità (nome e cognome) di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

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

La domanda va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto contenente le generalità complete dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, nonché 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.

**L'offerta 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 non trasferibile, intestato a "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO -AVV. FEDERICA COCCHIERI - N. 135/2018 R.G.E." ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA**

La domanda di 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 in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica società "Zucchetti Software Giuridico Srl" attraverso il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale).

L'offerta è irrevocabile.

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 5 giorni lavorativi prima della data fissata della vendita, a favore di "Zucchetti Software Giuridico Srl", sul conto corrente avente il seguente codice iban: **IT71X0306911884100000010203** specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno – esecuzione immobiliare n. 135/2018 R.G.E. - Versamento Cauzione".

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

L'offerta è irrevocabile.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione 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.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il quale 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 di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione dell'offerente di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati.

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

Inoltre, si precisa che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando personalmente avanti al referente della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene al pagamento dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento, alla voltura catastale, ai bolli, alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (queste ultime gli saranno successivamente restituite dalla procedura).

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, salvo conguaglio finale, dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

La pubblicità, il contenuto e 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 ed alle sue integrazioni, 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" e se ne potrà ottenere copia presso lo studio dell'Avv. Federica Cocchieri.

Copia del presente avviso è pubblicato anche, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie", sul periodico cartaceo "Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno" e per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista Delegato Avv. Federica Cocchieri sito a Monsampolo del Tronto alla Via Giorgio La Pira n. 29 (tel. e fax 0735/1985436 – cell. 340/8316806 – email: [federica.cocchieri@gmail.com](mailto:federica.cocchieri@gmail.com) – pec: [federica.cocchieri@pecavvocatiap.it](mailto:federica.cocchieri@pecavvocatiap.it)) o presso il custode giudiziario, IVG Marche - Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, con Direzione Generale in Via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano (AN) (tel. 0731/60914 – 605180 – 605542 – 348/1123350, mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)) anche per prenotare un appuntamento per la visita dell'immobile tramite l'inserimento di detta 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.

Monsampolo del Tronto, lì 29/01/2025

II PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Federica Cocchieri

*Federica Cocchieri*