

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 116/2022

Il sottoscritto Dr. Carlo Sansonetti, con studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 29/11/2024 dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi,

### AVVISA

che il giorno **30/04/2025, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguente bene:

- Diritti di 1/1 di piena proprietà su un fabbricato cielo terra che ha due pareti in aderenza con altri fabbricati e due libere prospicienti le pubbliche vie (*Corso Serpente Aureo e Via Ischia*).

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune:

- fg.52, particella 226 sub. 4 e particella 228 sub. 3 graffate, cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, sup. catastale tot. 207 mq, totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 213,30, Corso Serpente Aureo n. 19, piani S1-T-1-2.

La proprietà oggetto di esecuzione è ubicata nel centro storico di Offida e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) oltre ad un sottotetto abitabile e un piano seminterrato, collegati fra loro da una scala interna priva di ascensore. Il fabbricato presenta le facciate esterne prospicienti Corso Serpente Aureo intonacate e tinteggiate e per quanto visibile strutture portanti verticali in muratura e versa in un discreto stato di conservazione.

Il fabbricato è attualmente costituito da:

- un piano terra di altezza interna variabile da ml 2,79 a ml 3,06 costituito da un vano ingresso, un locale pranzo-soggiorno una cucina con piccolo ripostiglio, un wc e un vano scala interno che permette di accedere agli altri piani del fabbricato;

- un piano primo di altezza interna variabile da ml 2,43 a ml 2,95 costituito da due camere da letto e un bagno;

- un piano secondo di altezza interna variabile da ml 2,24 a ml 2,87 costituito da una camera da letto con balcone, un bagno e un ampio terrazzo;

- un piano seminterrato di altezza interna variabile da ml 2,35 a ml 2,97 costituito da un ampio locale utilizzato come cucina-pranzo dal quale è possibile uscire sulla via pubblica Via Ischia, da un bagno,

da un locale di sgombero oltre ad una piccola grotta con altezza variabile da ml 0,90 a ml 1,99.ale cucina-pranzo presenta il solaio di copertura costituito da putrelle e voltine.

Gli infissi esterni, dotati di vetro termico e doppie guarnizioni, sono in legno come le persiane e le porte interne. Il portone di accesso all'u.i.u al piano terra è a due ante non blindato.

L'unità immobiliare nel complesso si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'intera abitazione è pavimentata in mattonelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto che sono pavimentate in parquet mentre i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti anch'essi in ceramica. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete ubicata nel locale al piano seminterrato con presenza di elementi radianti ed è dotata di un unico contatore luce, acqua e gas. L'unità immobiliare urbana è altresì dotata di unità interne/split di condizionamento le cui unità esterne sono posizionate sulla parete sud del terrazzo posto al piano secondo. L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sfilabile sottotraccia ed è presente impianto citofonico. L'impianto elettrico risulta datato e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese a verificare la conformità degli impianti tecnologici alle vigenti norme di settore ed eventualmente procedere al loro adeguamento o rifacimento.

L'immobile è stato dichiarato di rilevante valore storico-architettonico e sottoposto a tutela ai sensi del Titolo 1 del D. Lgs 42/2004.

**Si fa presente che la vendita è condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali. (artt. 60-62 D. Lgs 42/2004).**

L'area ove insiste il fabbricato in esame in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Offida ricade in zona "*Piano di Recupero del Centro Storico*" normata dall'art. 20 e dall'art. 37 delle NTA. Si precisa inoltre che, l'edificio in esame, è riportato nell' "*elenco degli edifici manufatti di rilevante valore storico e architettonico*" dove lo stesso è individuato con la sigla S20 e descritto "*Casa Svizzeri con decorazioni sul fronte in Corso Serpente Aureo 19*".

L'immobile è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. 967.91 del 21 Maggio 1991, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in Corso Serpente Aureo,17-19*".
2. Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. 237.93 del 28 Gennaio 1993, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in Corso Serpente Aureo,17-19 (variante)*".
3. Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. 345.93 del 21 Settembre 1993, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in Corso Serpente Aureo,17-19 (proroga)*".

4. Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. 394.93 del 22 Febbraio 1994, relativa alla *“ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in Corso Serpente Aureo,17-19 (volturazione)”*.

5. Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. 508.94 del 13 Luglio 1994, relativa alla *“ristrutturazione fabbricato per civile abitazione sito in Corso Serpente Aureo,17-19 (proroga)”*.

6. Autorizzazione del 20 marzo 1982 Prot. n. 4660/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Offida per la *“posa in opera di persiane in legno sulla finestra del fabbricato”*.

Oltre agli atti autorizzativi edilizi rilasciati, fra la documentazione ricevuta dal SUE di Offida sono presenti tre note e precisamente:

- Una nota della Soprintendenza ai monumenti delle Marche data 28 Aprile 1975 Prot. 9149 Posiz. AP.659 con la quale *“esprimeva parere favorevole, per quanto di competenza, in merito alla richiesta trasmessa in data 7-12-1974 relativa ai lavori di riparazione del tetto sul lato Nord, rifacimento del manto di copertura e restauro della parte aggettante del fabbricato di civile abitazione sito in Corso Serpente Auro di Offida”*.

Di tale pratica il Comune di Offida non ha fornito l'atto autorizzativo edilizio.

- Una nota della Soprintendenza di Ancona datata 05.04.1993 Prot. n. 4039 con la quale detto ufficio, verificata l'esecuzione di lavori di ristrutturazione in corso del fabbricato in esame, chiedeva al Comune di Offida di fornire urgenti notizie in merito.

- Una nota del 26.04.1993 prot. 1809 con la quale il Comune di Offida rispondeva alla nota datata 05.04.1993 Prot. N. 4039 della Soprintendenza sopraindicata informandola sulla tipologia di lavori in corso. Fra gli atti autorizzativi forniti dal SUE di Offida non è presente l'Autorizzazione della Soprintendenza relativa ai lavori in esame.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

*Appartamento :*

*- Piano seminterrato*

**a)** Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;

**b)** Minor numero di alzate della piccola rampa di scale che dal piano seminterrato conduce alla Via pubblica Via Ischia;

**c)** Presenza di una nicchia sul muro di spina non indicata del progetto autorizzato;

**d)** Minor ampiezza in pianta in direzione est-ovest di circa cm 55 e in direzione nord-sud di circa cm. 20;

e) Minore altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,85 mentre in loco risulta variabile da ml 2,77 a ml 2,79, precisando che sotto le travi delle voltine l'altezza è pari a ml. 2,68.

- *Piano terra*

f) Maggiore ampiezza in pianta in direzione nord sud di circa cm 25;

g) Presenza di nicchie sulla parete est del locale pranzo-soggiorno non indicate nel progetto autorizzato;

h) Diversa altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,90 mentre in loco risulta variabile da ml 2,79 a ml 2,82.

- *Piano primo*

i) Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano primo;

j) Minore altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,75 mentre in loco risulta variabile da ml 2,74 a ml 2,76;

- *Piano secondo sottotetto*

k) Minor ampiezza in pianta della camera da letto in direzione est-ovest di circa cm 15;

l) Diversa conformazione degli ultimi gradini della scala di arrivo al piano secondo sottotetto e realizzazione del parapetto del balcone lato sud in metallo anziché in muratura come previsto negli atti autorizzativi;

m) Altezza interna del piano rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata da ml 2,90 a ml 2,35 mentre in loco risulta variabile da ml 2,87 a ml 2,38;

n) Presenza di unità esterne di impianto di condizionamento che non risultano essere state autorizzate con appositi titoli edilizi;

o) Per l'intervento realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 967.91 del 21 Maggio 1991, non risulta essere stata richiesta la prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza;

p) Diversa utilizzazione di porzione del piano seminterrato oggi ad uso rustico ma approvato come fondaco.

Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità di tutte le altezze interne dei vari locali in quanto non tutti sono interessati dalla sezione A-B allegata al progetto autorizzato. Si rileva inoltre una non corretta indicazione delle quote altimetriche riportate nella pianta del piano seminterrato dove si evidenzia una differenza di quota fra i locali ad est e quelli ad ovest pari a ml. 1,00 da superare con due sole alzate. In loco la differenza di quota è pari a ml. 0,27 compatibile con i due gradini presenti. Si ritiene quindi che tale discordanza potrebbe essere dovuta ad imprecisioni grafiche commesse in fase di redazione del progetto.

In merito ai requisiti igienico sanitari di cui al DM del 05.07.1975, è stato accertato che il locale cucina al piano Terra e le due camere da letto al piano primo, non rispettano i requisiti minimi aeroilluminanti. Nel merito si può solo riferire che lo stato dei luoghi è stato autorizzato dal Comune di Offida con Concessione Edilizia n. 967/1991 probabilmente in considerazione di quanto detto al comma 12 dell'art. 78 del REC e cioè che *“La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.”*

Le opere difformi descritte al punto **a), b), c), e), g), h), i), j), l) e m)**, risultano sanabili previo inoltre di idonea pratica edilizia al SUE di Offida, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari, e preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

Le opere difformi descritte al punto **d), f), k)** a parere del CTU non rappresentano abusi edilizi ma imprecisioni commesse in fase di redazione dei grafici allegati ai progetti approvati.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto **n)**, visto che il fabbricato è sottoposto a tutela, il CTU ritiene che la stessa non sia sanabile e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a rimuovere le unità esterne di condizionamento.

Considerato che l'immobile in esame è sottoposto a tutela per *“provvedimento del 08.10.1917 ai sensi della Legge n. 364/1909 tuttora valido ai sensi della Legge n. 1089/39 art. 71”*, l'accertamento di conformità potrà essere rilasciato dopo l'ottenimento della prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Si precisa che, a parere del CTU, in sede di richiesta di accertamento di conformità, l'autorizzazione alla Soprintendenza dovrà anche riguardare le opere eseguite in forza di Concessione Edilizia n. 967.91 del 21 Maggio 1991, di cui al precedente punto **o)**, assentita dal Comune di Offida ma sprovvista della necessaria Autorizzazione della Soprintendenza.

L'opera difforme descritta al punto **p)**, non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie e per tale motivo il futuro acquirente dovrà ripristinare la destinazione assentita.

Ottenuto il titolo edilizio in sanatoria il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

Quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di Offida e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che, comunque, potrebbero richiedere anche opere di ripristino.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere anche all'eventuale direzione lavori delle opere di ripristino se necessarie oltre che ad

eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge.

Come risulta dalla perizia non esiste condominio né amministratore di condominio né tabelle millesimali così come riferito dagli esecutati, nel verbale di sopralluogo del CTU del 6 Agosto 2024, nel quale dichiaravano fra l'altro *“che la proprietà esecutata è dotata di unico contatore luce, acqua e gas e che il fabbricato non è costituito in Condominio ed è sprovvisto amministratore e di regolamento di condominio e tabelle millesimali”*.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Arch. Andrea Corradetti in data 23/10/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 06/08/2024 l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

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.

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 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.

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. 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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso lo studio del Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I.

**Prezzo base: Euro 167.000,00 (Euro: centosessantasettemila/00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro 125.250,00). 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**

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

L'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% del 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 "Astalegale.net SpA" con IBAN: IT75A0326822300052136399670 **specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 116/2022 - 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 il giorno antecedente alla vendita dalle ore 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I. 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 è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c..

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 al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Carlo Sansonetti – n. 116/2022 R.G.E.",**

### **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, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Carlo Sansonetti – n. 116/2022 R.G.E." o tramite bonifico bancario (intestato a Tribunale di Ascoli Piceno pr esec 116-2022 RGE, iban: IT56Z0538713503000004347820), 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.

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, salvo conguaglio.

**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](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.com](http://www.astalegale.com), nonché presso lo studio del dr. Carlo Sansonetti.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del dr. Carlo Sansonetti, studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703) o presso il Custode avv. Arianna Maurizii, (tel.: 340.5961098 - Mail: [arianna.maurizii@virgilio.it](mailto:arianna.maurizii@virgilio.it)) anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 10 febbraio 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dr. Carlo Sansonetti