

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA

### Esecuzione immobiliare n. 113/2019

La sottoscritta Avv. Genny Mercuri, con studio in Castel di Lama (AP), alla via C. Battisti n. 19 (tel. mob.: 347.6834501; fax: 0736.811609; mail: gennymercuri@libero.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 20.10.2023 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

#### AVVISA

***che il giorno 23 aprile 2025 alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio dell'avv. Genny Mercuri sito in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA del seguente bene:***

*LOTTO UNICO Diritti di intera piena proprietà del fabbricato di civile abitazione sito in zona rurale ad Ascoli Piceno (AP) in Frazione Vallesenzana n. 126 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 46, Particelle graffate: 85 - 395 - 396 - 397; classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9,5 vani; superficie: totale 204 m2 Totale escluse aree scoperte: 190m2.*

*L'immobile è una porzione di un complesso di fabbricati rurali ed è costituito da un edificio cielo terra unifamiliare con corte ad uso esclusivo. Il fabbricato presenta tre livelli fuori terra e confina a nord e parte del lato ovest con altri edifici. La scala posta sull'angolo sud ovest collega i vari piani del fabbricato così formati:*

*Piano terra - costituito da: ingresso, vano scala, wc, fondaco e un ampio locale, attualmente usato come zona giorno e angolo cucina;*

*Piano primo - costituito da: vano scala, disimpegno, studio, ripostiglio, 2 camere con affaccio e un bagno con doccia.*

*Piano secondo e sottotetto - costituito da: vano scala, fondaco, zona giorno, camera con balcone e bagno con doccia.*

*La corte di proprietà esclusiva di 98,72 m2, è parte dell'abitazione.*

*Non vi sono spese di gestione e manutenzione condominiale.*

*Il certificato di agibilità non è presente.*

L'immobile oggetto di vendita risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Concessione/Autorizzazione n. 553/90 del 26.01.1991;
- 2) Variante n. 122/92 del 29.04.1992, ad autorizzazione edilizia n. 553/90;
- 3) DIAE, prot. 21174 del 06.04.2006;

- 4) PRG in adeguamento al PPAR, con decreto presidente della prov. (AP) n. 214 del 19.10.2015;
- 5) NTA Comune di Ascoli Piceno - territorio extra - urbano - aree ad elevato valore ambientale art. 59 – 56.

Sono presenti nell'immobile difformità rispetto alla DIAE del 06.04.2006, riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni nei vari piani del fabbricato e delle altezze di alcuni locali siti al piano terra.

La difformità di alcuni ambienti siti al piano terra indicati nella DIAE come fondaci risultano avere un'altezza di 2,20 m e non di 2,70 m come invece indicato nell'elaborato grafico dello stato riformato depositato. Pertanto dovrà essere ripristinata un'altezza pari almeno a 2,40 m.

Le difformità riguardanti la diversa distribuzione interna, rispetto agli elaborati depositati nel Comune di Ascoli Piceno, riferite ad alcuni locali presenti nei piani terra, primo e secondo si potranno regolarizzare presentando una SCIA in sanatoria. Successivamente dovrà essere fatta una variazione in catasto e dunque si potrà richiedere il Certificato di agibilità, presentando Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Il cambio di destinazione d'uso (per il fondaco), anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione (contributo sul costo di costruzione che per il Comune di Ascoli Piceno è di € 197,55, la superficie utile del locale ridotta dopo la realizzazione dello spazio accessorio è pari a circa 20,80 m<sup>2</sup>, l'importo ottenuto incrementato del 10% risulta essere di € 4.520,00. Detto importo dovrà essere raddoppiato in base all'art. 37 DPR 380/2001 in quanto l'intervento è stato realizzato senza Titolo Edilizio, per cui la sanzione che dovrà essere corrisposta sarà pari ad € 9.040,00).

Lo stabile è fornito dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, termico, idraulico, telefonico e televisivo. Nel piano terra è stato realizzato un camino con caldaia a legna ed è presente anche una caldaia a gas metano inoltre alcuni locali sono dotati di impianto di condizionamento con split.

La rete fognaria, delle acque bianche e delle nere, è convogliata in una fossa settica di tipo Imhoff.

L'immobile risulta occupato dai pignorati e dal loro nucleo familiare.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Arch. Francesco Barnabei del 9 giugno 2023, alla quale ci si riporta integralmente.

Dalla documentazione agli atti non risultano esservi domande giudiziali pendenti od altre trascrizioni.

Non sono gravanti sull'immobile vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

L'immobile fa parte di un fondo patrimoniale (del 18.12.2012 rep. 25880/14334) costituito successivamente alla iscrizione di ipoteca (del 12/05/2010) dalla quale deriva la procedura in corso e pertanto non è opponibile alla stessa seppur non cancellabile.

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.

Si precisa inoltre che:

- a) 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;
- b) 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;
- c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via Battisti n. 19.

**VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO UNICO prezzo base: Euro 30.000,00**

**(Euro: trentamila/00)**

**(offerta minima pari ad € 22.500,00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato per ciascun incanto.**

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

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Astalegale.net S.p.A." sul c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. con **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 113/2019 - 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 ciascuna vendita dalle ore 14:30 alle ore 18:30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Genny Mercuri in Castel di Lama (AP) alla via Battisti n. 19. 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 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 – Avv. Genny Mercuri – n. 113/2019 R.G.E.”,**

**Per entrambe le modalità di partecipazione**

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 – Avv. Genny Mercuri – n. 113/2019 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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.

**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.net](http://www.astalegale.net), nonché presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri in via Battisti n. 19 di Castel di Lama (AP) (tel.: 347.6834501) o presso il Custode Giudiziario dott. Dario Amadio con studio in Ascoli Piceno (AP) alla via T. Onesti n. 3/I (tel.: 328.4179139; 0736.347703 - Mail: [darioamadio@damaservices.it](mailto:darioamadio@damaservices.it)) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Castel di Lama, lì 6 febbraio 2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

(Avv. Genny Mercuri)