

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 59.2023

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 20.12.2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 24.04.2025, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio dell'avv. Genny Mercuri 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 piena proprietà di immobile residenziale organizzato in condominio. L'immobile è ubicato nel Comune di Spinetoli, in provincia di Ascoli Piceno. Il fabbricato si trova in zona periferica residenziale, geograficamente tra il borgo di Spinetoli e la frazione Pagliare del Tronto, in via Palazzi n. 45.

L'immobile consta di: un appartamento posto al piano secondo di immobile residenziale; un garage posto al piano sotto strada; un posto auto scoperto; una porzione di lastrico solare.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Spinetoli come segue:

- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 37, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 159,07;*
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 66, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Rendita € 21,69;*
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 84, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita € 11,93;*
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 48, Categoria F/05, Classe -, Consistenza 17 mq, Rendita € -*

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinetoli, l'edificio residenziale di cui gli immobili in oggetto fanno parte ricade nell'ambito residenziale, in particolare "Tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità", disciplinato dall'art. 47 delle Norme Tecniche.

L'appartamento posto al piano secondo, ha una superficie coperta di 73 mq e 4 mq di balconi, si compone di ambiente soggiorno-cucina, n. 2 bagni, n. 2 camere; il box auto è posto al piano sotto strada attraverso scivolo condominiale e corsia di manovra della consistenza di 16 mq.

Il posto auto scoperto è posto al piano strada con accesso da Via Palazzi della consistenza di 11 mq.

La porzione di lastrico solare è posta al piano terzo copertura, con accesso da scala condominiale.

Il fabbricato si affaccia su Via Palazzi, strada che collega il nucleo storico di Spinetoli alla frazione Pagliare del Tronto, in un contesto residenziale poco densamente urbanizzato. Esso dista poche centinaia di metri dalla Via Salaria dalla quale è possibile connettersi al raccordo autostradale.

Per quanto rilevabile, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive: struttura: calcestruzzo armato; copertura: latero cemento; tamponatura esterna: laterizio.

Le caratteristiche dell'immobile sono: pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica nei locali servizi igienici, le finiture in intonaci e tinteggiature, infissi in legno, impianti elettrici e idrici per civile abitazione, impianto termico a radiatori con caldaia, lo stato di manutenzione è buono ad eccezione di tracce di umidità probabilmente derivanti da infiltrazioni di acqua in copertura.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 2125 del 1997;
- Permesso di Costruire n. 7 del 18/02/2004;
- Permesso di Costruire n. 47 del 15/06/2005;
- D.I.A. n. 166 del 2005;
- S.C.I.A. in sanatoria n. 7366 del 24/06/2009.

Agli atti è presente una Richiesta di Certificato di Agibilità, pratica edilizia n. 181 del 2007 e la Dichiarazione ai fini del rilascio di tale certificato, prot. n. 1578 del 09/02/2007.

Il CTU evidenzia che il secondo locale bagno sarebbe stato realizzato in luogo del locale ripostiglio, in assenza di titolo edilizio. Tuttavia detto intervento potrà essere sanato mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 con una spesa di € 1.032,00 circa.

L'immobile risulta occupato.

Le spese condominiali ordinarie per la gestione e manutenzione del Condominio, da considerare verosimilmente fisse, risultano di € 387,25 circa. Vi sono, inoltre, spese condominiali ordinarie considerate "variabili", generate con particolare cadenza (es. biennale, quinquennale etc), secondo la normativa che disciplina, forfettizzate in € 203,22 circa.

Non possono essere quantificate le spese per manutenzioni impreviste che si rendessero necessarie nel corso delle gestioni.

Non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate e non ancora scadute in capo ai soggetti eseguiti.

Non sono presenti: vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Ing. Arch. Paolo Cameli alla quale ci si riporta integralmente.

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.

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 C. Battisti n. 19.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO prezzo base: Euro 88.000,00

(Euro: ottantottomila/00)

(offerta minima pari ad € 66.000,00);

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 Edicom Finance S.r.l., attraverso il portale www.garavirtuale.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% (dieci %) 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 “Edicom Finance” con IBAN: IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 - 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, studio in Castel di Lama (AP), Via C. 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% (dieci %) 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. 59/2023 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. 59/2023 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.com, nonché presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Genny Mercuri sito in Castel di Lama (AP) alla via C. Battisti n. 19 (mob.: 347.6834501; fax 0736.811609; mail: gennymercuri@libero.it) o presso il Custode Giudiziario Dott.ssa Erika Caglio con studio in via a. Murri n. 44 di San Benedetto del Tronto (AP) (tel.: 3281699205 - Mail: erikacaglio@libero.it) anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Castel di Lama, lì 5 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Genny Mercuri)