

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 29/2022 E.I.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Maurizio Viale, con studio in San Benedetto del Tronto (Ap), Via Sicilia n. 1 (tel.: 0735.85855), Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza in data 30 giugno 2023

**AVVISA**

**che il giorno 29 maggio 2024, alle ore 16,00** e seguenti, presso lo studio del sottoscritto sito in San Benedetto del Tronto (Ap), Via Sicilia 1 piano V<sup>^</sup>, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene:

**LOTTO UNICO** (perizia di stima CTU Geom. Marco De Carolis )

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Comune di Spinetoli (AP) Frazione Pagliare del Tronto, diritti di piena proprietà su unità immobiliare di 100 mq e 55 mq di terrazzo posto al terzo piano di un fabbricato di 3 livelli fuori terra e uno interrato, con accesso da via Francesco Stabili n. 9 contraddistinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 10 Particella 339 sub 14; Più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (o sottotetto) composto da ingresso, disimpegno, due camere, soggiorno, cucina, bagno e terrazza.

**DATI CATASTALI:**

Immobile sito nel Comune di Spinetoli (AP), Frazione Pagliare del Tronto.  
N.C.E.U.: l'immobile è censito al Foglio di mappa n. 10; P.lla 339, sub 14, Cat. A/2, Rendita Catastale € 232,41, consistenza catastale 111 mq;

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

La perimetrazione del fabbricato, tenuto conto delle semplificazioni delle rappresentazioni cartografiche corrisponde sostanzialmente alla sagoma che è graficamente individuata in mappa .  
Lo stato attuale dell'unità immobiliare dell'abitazione corrisponde alla planimetria catastale con cui è censita al N.C.E.U. eccetto alcune modifiche interne (divisorio tra ingresso e soggiorno e geometria pilastro soggiorno) comunque sanabili, con una variazione DOCFA.

**CONCESSIONI EDILIZIE E DIFFORMITA'**

L'immobile è stato costruito in seguito alla concessione edilizia n. 142 del 28.05.1977 con attestazione di avvenuto deposito al genio Civile del 5 luglio 1977 prot. 1666/6336 , e successiva variante n. 222 del 28.11.1978 . L'agibilità risulta rilasciata il 29.11.1978 . In data 9 marzo 1994 viene autorizzato il cambio di destinazione del sottotetto da soffitta ad abitazione . Le planimetrie allegare all'ultimo precedente edilizio corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi rilevato

durante il sopralluogo con eccezione della geometria del pilastro interno al soggiorno e con eccezione della realizzazione di una loggia di struttura metallica leggera con copertura in pannelli sandwich in parte chiusa da vetrate.

Fermo restando che questa modifica necessita dell'approvazione del condominio, si ritiene che la loggia, stante la parziale tamponatura e la sporgenza dal filo della facciata di 2,40 metri, incida sugli aspetti urbanistici di superficie coperta e volume del fabbricato e pertanto non si ritiene sanabile nello stato in cui si trova. In ogni caso, fatto salvo l'obbligo del ripristino dello stato di fatto per le opere non sanabili, è dovuto il pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre spese e diritti per opere realizzate senza autorizzazione ai sensi del DPR 380/01.

L'unità risulta priva di attestato di prestazione energetico (Ape).

Il tutto come meglio descritto nelle perizia redatta dal CTU Geom. Marco De Carolis del 24/05/2023 alla quale ci si riporta integralmente.

Il bene sopradescritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. 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 del bene.

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;

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta occupato dagli esecutati con figli.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, (ad eccezione di quelle non cancellabili);

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in

cancelleria, esclusa la vendita, che si terrà presso lo studio del Dott. Maurizio Viale in San Benedetto del Tronto (Ap), Via Sicilia 1 piano V^.

**VENDITA SENZA INCANTO:  
LOTTO UNICO (perizia di stima CTU Geom. Marco De Carolis )  
prezzo base: Euro 80.000,00  
(Euro: Ottantamila/00);**

**(offerta minima pari ad Euro 60.000,00);**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.**  
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19.00 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
Per chi intende partecipare in modalità 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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro e non oltre le ore 19.00 del giorno antecedente l'asta.

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 **“ Zucchetti Software Giuridico S.r.l con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 specificando nella causale:**

**“Tribunale di Ascoli Piceno – R.G 29/2022 E.I. -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 entro il giorno antecedente la data dell'asta dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Dott. Maurizio Viale in San Benedetto del Tronto (Ap), Via Sicilia 1 piano V^.

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 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 dell'avviso di vendita, 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 pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Maurizio Viale R.G 29/2022 E.I. ".**

### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a "**Tribunale di Ascoli Piceno - Dott. Maurizio Viale R.G 29/2022 E.I.** ", 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.

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.

L'espressa dichiarazione, ai sensi e per gli effetti del d.m. 22 gennaio 2008, n.37 e d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, e degli allegati di tali atti, 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.

**La pubblicità, 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 l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, 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), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dott. Maurizio Viale in San Benedetto del Tronto (Ap), Via Sicilia 1 piano V^ (tel.: 0735.85855) per prenotare la visita con il custode dell'immobile – Ivg marche -Mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) Recapiti: 0731/605180 - 605542 – 60914 anche tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

San Benedetto del Tronto (Ap) , li 09 marzo 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(Dott. Maurizio Viale)

