

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Esecuzione immobiliare n. 85/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 21/06/2024

**AVVISA**

**che il giorno 15/01/2025 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti lotti:**

**LOTTO 4)** Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito in Amandola (FM) via Cesare Battisti n.132, piano terzo, interno 3, con superficie lorda totale pari a mq.110,00 più due balconi, così costituito: ingresso su corridoio, 3 camere, cucina, bagno, soggiorno e 2 balconi.

*Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Amandola (FM) al **Foglio 42, particella n.296, sub.2**, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: mq 116, Totale escluse aree scoperte mq 114, Rendita Euro 386,05, Via Cesare Battisti 132, piano 3.*

**LOTTO 5)** Diritti di piena proprietà su unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Amandola, FM, via Cesare Battisti n.46, costituita da un vano al piano terra con bagno e scala che porta al soppalco/laboratorio, con superficie lorda totale pari a mq. 29,54 al piano terra e 24,00 nel soppalco, *distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Amandola al **Foglio 43, particella 450, sub.22**, cat. C/1, Classe 3, Consistenza 32 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, Rendita Euro 659,41, Via Cesare Battisti n. 46 Piano T-1.*

Quanto al **LOTTO 4)**: Il CTU riferisce che l'immobile è stato realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.57 del 28/11/1957, Prot. Com. 7119 e Agibilità n.48 del 21/03/1959, Prot. Com. 4223, rilasciati dal Comune di Amandola.

L'immobile non è conforme all'autorizzazione edilizia rilasciata dal predetto Comune, in quanto il progetto approvato rispetto al realizzato ha molte difformità che, a detta dell'ufficio edilizia del Comune di Amandola, possono essere sanate in quanto il volume realizzato è conforme o inferiore a quello approvato con la suddetta autorizzazione.

Le difformità presenti riguardano la forma in generale di tutto l'edificio e il disegno dei prospetti.

Queste difformità sono sanabili con una spesa presunta totale di circa € 5.000,00 (cinquemila/00), dovute ai versamenti per la sanatoria e spese tecniche comprensive di oneri e tasse.

L'immobile versa in un discreto stato di conservazione. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

Non è stato reperito un regolamento di condominio né una ripartizione millesimale delle proprietà generali e condominiali. Attualmente non vi è la costituzione del Condominio né una spesa prevista per la gestione condominiale annua e/o per attività straordinarie. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Come da comunicazione del Custode Giudiziario, Dott. Massimiliano Filiaggi, del 01/06/2022, l'immobile di cui al lotto 4 risulta libero.

Quanto al **LOTTO 5**): Il CTU riferisce che l'immobile è stato realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.55 del 14/03/1957, Prot. Com. 1599 e successivo PERMESSO DI COSTRUIRE n.56 del 11/11/1960, Prot. Com. 5990, rilasciati dal Comune di Amandola. Non risultano Certificati di agibilità/abitabilità.

L'immobile non è conforme all'autorizzazione edilizia comunicata dal Comune.

Il soppalco non risulta nei documenti autorizzativi trovati, inoltre, l'altezza del negozio è di 2,76 non utile per la destinazione commerciale che richiede un minimo di ml.3,00, ed inoltre il regolamento edilizio del Comune di Amandola per i soppalchi riporta all'Art. 79: ..... *“La superficie utile degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.”* Il soppalco realizzato ricopre invece la quasi totalità della superficie sottostante. Le difformità presenti possono essere sanate mediante la presentazione di una richiesta a sanatoria con demolizione di porzioni del soppalco.

La procedura suddetta comporterà una spesa presunta totale di circa € 8.000,00 (ottomila/00), dovute a opere edili, versamenti per la sanatoria e spese tecniche comprensive di oneri e tasse.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti. Non è stato reperito un regolamento di condominio né una ripartizione millesimale delle proprietà generali e condominiali. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Come da comunicazione del Custode Giudiziario, Dott. Massimiliano Filiaggi, del 01/06/2022, l'immobile di cui lotto 5 risulta occupato da terza persona senza titolo opponibile. L'occupante senza titolo ha ottenuto dal G.E. l'autorizzazione per l'occupazione temporanea dell'immobile dietro pagamento alla procedura di una indennità mensile.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dall'Arch. Alfredo Di Concetto in data 14/01/2020, alla quale ci si riporta integralmente.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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.

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.

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. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO 4) prezzo base: Euro 83.000,00**

**( Euro: ottantatremila/00)**

**Offerta minima: € 62.250,00;**

**LOTTO 5) prezzo base: Euro 29.000,00**

**( Euro: ventinovemila/00)**

**Offerta minima: € 21.750,00;**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.**

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 Zucchetti Software Giuridico srl attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della 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 srl” con IBAN: IT71X0306911884100000010203** **specificando nella causale : Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 85/2018 - 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 vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) 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. Paolo Serra – n. 85/2018 R.G.E.”,**

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta. 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. Paolo Serra – n. 85/2018 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), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché presso lo studio dell'avv. Paolo Serra; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net e sul quotidiano "Il Resto del Carlino" .**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: [paoloavvserra@gmail.com](mailto:paoloavvserra@gmail.com), tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode giudiziario Rag. Massimiliano Filiaggi, con studio in Ascoli Piceno, T.C. Onesti 3/I (mail: [massimilianofiliaggi@damaservices.it](mailto:massimilianofiliaggi@damaservices.it) - tel.: 0736/42704), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 15/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

