

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 97/2020

Promossa da: **PIERANTOZZI PIERO.**

Il sottoscritto **Dott. Rag. Fabio Di Sante**, con studio ad Ascoli Piceno in Via Monte Grappa n. 13, professionista delegato alla vendita ai sensi degli artt. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C. con ordinanza di delega emessa dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 5 Maggio 2023

AVVISA

che il giorno giovedì 20 Giugno 2024, alle ore 16,00, presso l'Aula Avvocati n. 39 presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1 è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA (art. 22 D.M. 32/2015 del Ministero della Giustizia) dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

- **LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà sull'immobile Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone (AP) - Foglio 26, part 874, sub. 28, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 98, rendita catastale €. 258,49 - Via della Liberazione n. 57/b, Scala B, interno 5 P. 2;**
- **Diritti di piena proprietà sull'immobile di pertinenza Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone (AP) - Foglio 26, part 874, sub. 35, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita catastale €. 29,44 - Via della Liberazione n. 57/b, Scala B, P. S1.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia da ritenersi qui integralmente richiamata e alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. Andrea Neri, con studio ad Ascoli Piceno, Via Amalfi n. 1/d e depositata, con i relativi allegati tecnici, al fascicolo telematico della procedura in data 29.03.2023.

Si rende noto che il Custode nominato in atti è l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano (AN) – Tel. 0731.60914 – E-mail: infovisite@ivgmarche.it e che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 570 C.P.C.

DATI URBANISTICI E STATO DI POSSESSO

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento sito al piano terzo e un garage al piano terra del fabbricato di Via della Liberazione n. 57/b in località Centobuchi del Comune di Montepandone. Da un punto di vista catastale, il garage è indicato al piano S1 mentre in effetti si trova al piano Terra e l'appartamento censito al piano 2[^] si trova al piano 3[^] il tutto dovuto a difformità edilizie meglio appresso descritte. Lo stabile, la cui edificazione è iniziata negli anni 1991/92, si sviluppa su cinque

piani fuori terra oltre una copertura a terrazza non praticabile e, i vari piani dell'edificio, sono collegati fra loro da due scale condominiali dotate di ascensore, presenta strutture portanti in c.a. e solai in latero cemento, dispone di una corte esterna che circonda il fabbricato dalla quale è possibile accedere alle varie autorimesse private. L'appartamento oggetto di vendita sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 99,00 circa e un'altezza interna di ml. 2,71, è sito al piano 3[^], ed è costituito da un locale ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere da letto, uno studio e due servizi igienici ed è dotato di due balconi di superficie pari a mq. 30,00. Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete alimentata a gas metano con elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. L'unità immobiliare versa in un normale stato di conservazione e manutenzione con presenza di macchie di umidità e/o condensa in una camera da letto. L'autorimessa al Piano terra, accessibile dalla corte esterna, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 20,00 circa, altezza interna pari a ml. 2,63, è presente impianto elettrico e un lavabo. Si ritiene necessario che il futuro acquirente provveda, a propria cura e spese, alla verifica della rispondenza degli impianti tecnologici alle attuali norme di settore ed eventualmente procedere all'esecuzione delle opere di adeguamento/rifacimento necessarie.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Modesta difformità nella larghezza del garage approvata pari a ml. 2,62 mentre in loco risulta di ml. 2,78, sanabile ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge. Per quanto riguarda invece il fabbricato, ove insistono le u.i.u. in esame, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

gli atti autorizzativi edilizi del fabbricato prevedevano la realizzazione di un piano interrato con accesso ai garage da "*Tunnel interrato*". Attualmente invece il fabbricato presenta il previsto piano interrato completamente fuori terra e ciò ha comportato che, il garage oggetto di esecuzione invece di trovarsi al piano interrato è oggi collocato al piano terra e l'appartamento, previsto al piano 2[^], oggi è sito al piano 3[^] e che, tale situazione, ha reso difforme l'intero fabbricato con aumento del volume e delle altezze non ammissibili, non comprese nelle tolleranze di legge e in totale difformità dai titoli edilizi. In seguito a richiesta di parere al SUE del comune di Monteprendone da parte del perito estimatore sulla eventuale sanabilità ovvero fiscalizzazione delle difformità rilevate lo stesso rispondeva, dichiarando fra l'altro che "*.....è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001*" specificando che "*si ribadisce che le indicazioni fornite sono intendersi di tipo generico e non vincolanti per questo Servizio che si riserva di valutare, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, le istanze sulla scorta di elementi e dati tecnici puntuali.*"

Il progetto per la richiesta di accertamento di conformità e/o fiscalizzazione delle difformità non sanabili dovrà essere presentato congiuntamente da tutti i condomini proprietari e redatto da tecnico abilitato. Fino alla definizione della suddetta pratica edilizia, la proprietà oggetto di vendita manterrà le difformità descritte, con le conseguenti problematiche inerenti un'eventuale futura vendita della stessa, il tutto per un periodo di tempo oggi non quantificabile.

Si evidenzia che, in fase di istruttoria della pratica edilizia, il SUE di Monteprendone potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle ipotizzate, ritenere necessarie l'esecuzione di opere di adeguamento e richiedere verifiche di carattere strutturale la cui complessità non può essere valutata in questa sede. Per tale motivo l'ammissibilità della richiesta di sanatoria e/o fiscalizzazione e le spese tutte, da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Monteprendone.

Si rappresenta inoltre che, la soluzione prospettata dal SUE di Monteprendone con la propria nota inviata al perito estimatore ("*è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001*") non renderà, le u.i.u. interessate dalle difformità, conformi da un punto di vista edilizio urbanistico, ma eviterebbe la demolizione delle opere difforme e ne permetterebbe comunque, la vendita, conservando in ogni caso, limitazioni di carattere fiscale nonché sulle tipologie di interventi edilizi che si potranno in futuro eseguire. Per tutto quanto non espressamente indicato

nel presente avviso di vendita si rinvia alla Perizia di stima del Geom. Andrea Neri depositata agli atti e ai relativi allegati tecnici, **di cui occorre prendere visione con estrema attenzione.**

Come riportato nelle relazioni depositate agli atti dal Custode Giudiziario gli immobili sopra descritti oggetto di vendita sono occupati ed utilizzati da una signora con i propri due figli e si rappresenta che, pur essendo presente un provvedimento di assegnazione della casa coniugale in favore della signora medesima, lo stesso non è opponibile alla presente procedura in quanto non trascritto, come peraltro sancito dal decreto sub procedimento 1 del Giudice dell'Esecuzione del 18.09.2023. L'occupazione pertanto è da considerarsi *sine titulo* e che, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 21.03.2024, la signora è stata autorizzata all'occupazione degli immobili con obbligo di immediato rilascio al momento dell'aggiudicazione.

Come riportato nella perizia di stima la zona ove insiste il fabbricato di Via della Liberazione n. 57/b, in base alla previsione del PRG vigente del Comune di Monteprandone (AP), ricade in zona "*Parti consolidate – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità*" normata dall'art. 59 delle NTA del PRG vigente.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Ascoli Piceno.

Si avvisa che per quanto attiene alle spese condominiali l'art. 63 Disp. Att. Codice Civile dispone quanto di seguito: "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Di tali spese va tenuto conto anche se occulte ovvero non considerate e/o comunque non evidenziate in perizia.

Si avvisa che in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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 gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni l'aggiudicatario, 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 qualificazione energetica, così anche quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler provvedere a tali incombenze.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi di qualità della cosa venduta e oneri di qualsiasi genere, ivi compresi gli oneri urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti o altro alle leggi vigenti. Inoltre, qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto al momento della valutazione dei beni.

Pertanto, la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di esso. La vendita è da considerare a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

**PREZZO DELL'IMMOBILE – OFFERTA MINIMA –
SALDO PREZZO – TERMINE SALDO PREZZO**

Prezzo base: EURO 49.000,00= (Quarantonovemila/00).

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta.

Si avvisa che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto al prezzo indicato.

Offerta minima (inferiore al 25% del prezzo base): euro 36.750,00= (trentaseimilasettecentocinquanta/00).

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: 3% (da calcolare sull'offerta più alta).

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno tempestivamente comunicate 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 (novanta) dal giorno dell'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile, intestato come appresso specificato, o bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Via Monte Grappa n. 13 ad Ascoli Piceno dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., soltanto le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 del, del C.P.C. e può essere presentata da qualsiasi soggetto, **esclusi i debitori.**

L'offerta va redatta in carta semplice con marca da bollo pari ad euro 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, indicando il numero della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione e i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, le generalità complete dell'offerente. In caso di offerente persona fisica nella proposta vanno indicati: codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale e coniugale; in caso di offerente persona giuridica vanno indicati: le generalità complete del legale rappresentante, il codice

fiscale e la partita Iva; all'offerta deve essere allegata una visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui risultino i relativi poteri o, in alternativa, procura o verbale che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nell'offerta dovranno essere indicati il prezzo, il tempo e le modalità di pagamento, nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla **“DISCIPLINA DELLA VENDITA – Condizioni generali della vendita” - ALLEGATO A** – dell'ordinanza di delega a cui si rinvia.

In allegato all'offerta redatta come sopra descritto dovranno essere inseriti una fotocopia avanti retro di un documento di identità in corso di validità dell'istante o legale rappresentante.

L'offerta deve essere sottoscritta in calce e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi con le indicazioni sopra riportate e la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

L'offerta deve essere corredata altresì dell'importo della cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile da inserire nella busta chiusa insieme ad una fotocopia dello stesso assegno.

L'assegno dovrà essere intestato a:

“TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – Es. Imm. n. 97/2020 – Dott. Rag. Fabio Di Sante”

Si avvisa che l'incompleta, omessa o insufficiente indicazione dei dati e dei documenti da allegare all'offerta costituiranno motivo di esclusione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalla **“DISCIPLINA DELLA VENDITA - Condizioni Generali della vendita” ALLEGATO A** dell'ordinanza di delega a cui si rinvia dovrà essere inviata al Gestore della vendita società **EDICOM FINANCE SRL** che vi provvederà attraverso il suo portale www.garavirtuale.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 5 giorni lavorativi** prima della data della vendita sul conto corrente bancario del Gestore della vendita alle coordinate di seguito indicate:

CODICE IBAN: IT02A0326812000052914015770

specificando nella causale:

“TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – Es. Imm. n. 97/2020 – Versamento cauzione”.

Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Es. Imm. n. 97/2020 – Dott. Rag. Fabio Di Sante" - o mediante bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dal giorno dell'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Le condizioni generali della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalla **"DISCIPLINA DELLA VENDITA - Condizioni Generali della vendita"** ALLEGATO A dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso e alla perizia di stima e relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino" aste giudiziarie e sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, nonché con gli altri strumenti previsti alle pagine nn. 6 e 7 dell'ordinanza di delega punto d) a cura della società Astalegale.net S.p.A. secondo la convenzione in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle volture catastali, ai bolli, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella del professionista delegato nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo dell'aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento del saldo prezzo è quello massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Rag. Fabio Di Sante, sito ad Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n. 13 – Tel. 0736.262527 - Cell. 347.6110062 – email: info@fabiodisante.it, o, per le richieste di visita dell'immobile, presso il Custode Giudiziario **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Via Cassolo n. 35 – 60030 Monsano (AN) – Tel. 0731.60914 – Email: infovisite@ivgmarche.it. o, in ogni caso, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale.

Ascoli Piceno, li 05.04.2024

Il professionista delegato
Dott. Rag. Fabio Di Sante