

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 44/2021

La sottoscritta Dott.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10 (tel. e fax 0736.252969), delegata dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di vendita del 28/04/2023

AVVISA

che il giorno **12 settembre 2023**, ore 17.00 per il Lotto 1 e ore 17.30 per il lotto 2, presso il proprio studio in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10, è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con tali modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura), del seguente bene:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1 : Diritti di piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Ascoli Piceno via delle Torri n. 3, dati catastali: foglio 169, Particella 178, **Sub 24**, Via delle Torri n.3 Piano 2-3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte: 95 m², Rendita Euro 227,24. L'appartamento si sviluppa su due piani, il secondo ed il terzo; gli spazi risultano così distribuiti: al piano secondo è presente un monolocale con cucina ed il bagno, con altezza costante di circa 2.75 m, per una superficie commerciale di circa 57 mq. Tramite una scala interna si accede al piano terzo dove sono presenti due camere, un bagno, un fondaco e un terrazzo a tasca, per una superficie commerciale di circa 24 mq, l'altezza è variabile. Lo stato di manutenzione è discreto; per ogni approfondimento si rimanda alla relazione di stima redatta dell'Ing. Danila Silvi, depositata in data 28/03/2023.

Alla data del 05/10/2022, primo sopralluogo effettuato dal Custode, l'immobile era affittato in base a contratto di locazione avente dec. 01/06/2004, reg. in data 24/06/2004 presso l'AdE di Ascoli Piceno, della durata di anni quattro, con rinnovo automatico, scadenza il 31/05/2024 (contratto opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., avendo data anteriore al pignoramento).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE **Lotto 1**

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno (*Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016*) il bene ricade nella zona “Centri e nuclei storici di frazione” – Art. 44 delle N.T.A..

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ascoli Piceno, relativamente al foglio 169 particella 178 sub.24 risultano i seguenti precedenti:

01)-DIA del 14.11.1997 prot.n. 36331: “Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato sito in Via delle Torri-Piano Secondo”, relativa al foglio 169 part.IIIa 178 sub.15 incompleta in quanto le opere sono confluite e sono state completate con pratica di terremoto n.7318/A12/44007/26 del 15.03.1999, Autorizzazione Edilizia n.102/99 del 24.06.1999;

02)-Progetto n.7318/A12/44007/26 del 15.03.1999, Autorizzazione Edilizia n.102/99 del 24.06.1999: Restauro e miglioramento sismico di un fabbricato condominiale, ai sensi del Decreto Commissario n. 121/97 e successive modificazioni, sito in Ascoli Piceno - Via delle Torri, 3, consistente nel progetto di riparazione danni e miglioramento sismico a seguito delle scosse sismiche verificatesi a far data dal 26.09.1997 nelle regioni Marche e Umbria. Il riferimento per la denuncia delle opere strutturali è il prot.n.11062/A12/44007/26 del 15.03.1999 rilasciato dalla Regione Marche-Ufficio del Commissario Delegato, ed il riferimento per l'avvenuto deposito di fine lavori è il prot.44754/00 FL del 13.10.2000.

Da sopralluogo effettuato sono state riscontrate lievi difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato che riguardano, dal punto di vista urbanistico, funzionali modifiche della suddivisione di spazi interni, variazione delle aperture in copertura, e cambi di destinazione d'uso nel sottotetto con trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile abitabile.

Tutto quanto sopra esposto risulta sanabile ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, ad eccezione di alcuni cambi di destinazione d'uso al piano sottotetto differenti dallo stato assentito, che non sono autorizzabili in quanto prive dei requisiti minimi igienico-sanitari.

Lotto 2: Diritti di piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Ascoli Piceno via delle Torri n. 3, dati catastali: foglio 169, Particella 178, **Sub 25**, Via delle Torri n.3 Piano T-2-3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 12 Vani, Superficie catastale Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte: 132 m², Rendita Euro 681,72. L'appartamento si sviluppa su due piani, il secondo ed il terzo. Gli spazi risultano così distribuiti: piano secondo composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno con altezza variabile da un minimo di 2,20 m in cucina a un massimo di 4,70m in camera, per una superficie commerciale di circa 100 mq.

Tramite una scala interna si accede al piano terzo dove sono presenti una camera, un bagno ed un fondaco, per una superficie commerciale di circa 1,5 mq, l'altezza è variabile.

Al piano terra vi è un fondaco, al quale si accede attraverso la corte esterna, con altezza costante di 2,25 m e superficie commerciale di circa 3 mq. Lo stato di manutenzione è discreto; per ogni approfondimento si rimanda alla relazione di stima redatta dell'Ing. Danila Silvi, depositata in data 28/03/2023.

Alla data del 05/10/2022, primo sopralluogo effettuato dal Custode, l'immobile era affittato in base a contratto di locazione avente dec. 01/06/2004, reg. in data 01/07/2004 presso l'AdE di Ascoli Piceno, della durata di anni quattro, con rinnovo automatico, scadenza il 31/05/2024 (contratto opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., avendo data anteriore al pignoramento).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE - **Lotto 2**

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno (*Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2016*) il bene ricade nella zona "Centri e nuclei storici di frazione" – Art. 44 delle N.T.A..

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ascoli Piceno, relativamente al foglio 169 particella 178 sub. 25 risultano i seguenti precedenti:

01) -DIA del 14.11.1997 prot.n.36331: "Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato sito in Via delle Torri-Piano Secondo", relativa al foglio 169 part.IIa 178 sub.15 incompleta in quanto le opere sono confluite e sono state completate con pratica di terremoto n.7318/A12/44007/26 del 15.03.1999, Autorizzazione Edilizia n.102/99 del 24.06.1999;

02) -Progetto n.7318/A12/44007/26 del 15.03.1999, Autorizzazione Edilizia n.102/99 del 24.06.1999: *Restauro e miglioramento sismico di un fabbricato condominiale, ai sensi del Decreto Commissario n. 121/97 e successive modificazioni, sito in Ascoli Piceno-Via delle Torri, 3*, consistente nel progetto di riparazione danni e miglioramento sismico a seguito delle scosse sismiche verificatesi a far data dal 26.09.1997 nelle regioni Marche e Umbria. Il riferimento per la denuncia delle opere strutturali è il prot.n.11062/A12/44007/26 del 15.03.1999 rilasciato dalla Regione Marche-Ufficio del Commissario Delegato, ed il riferimento per l'avvenuto deposito di fine lavori è il prot.44754/00 FL del 13.10.2000. Da sopralluogo effettuato sono stati riscontrate lievi difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, che riguardano, dal punto di vista urbanistico, funzionali modifiche della suddivisione di spazi interni e cambi di destinazione d'uso nel sottotetto con trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile abitabile.

Tutto quanto sopra esposto risulta sanabile ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, ad eccezione dei cambi di destinazione d'uso al piano sottotetto differenti dallo stato assentito, che non sono autorizzabili in quanto prive dei requisiti minimi igienico-sanitari.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione 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 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi.

La vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che 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 della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili) che saranno cancellate a cura della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, si terranno presso lo studio della Dott.ssa Franca Liberati in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10

Prezzo base Lotto 1 : 99.000 euro (novantanovemila/ euro)

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

Offerta minima: euro 74.250 euro (settantaquattromila/250 euro)

Prezzo base Lotto 2 : 125.000 euro (centoventicinquemila/ euro)

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

Offerta minima: euro 93.750 euro (novantatremila/750 euro)

Qualora siano presentate più offerte si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea Spa, attraverso il suo portale www.astetelematiche.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché la somma di euro 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico bancario da effettuarsi - a pena di inammissibilità dell'offerta - almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., codice iban: IT 93 B 03268 22300 052849400440 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 44/2021 - Versamento cauzione.

Il c/c di addebito di detto bonifico dovrà essere preferibilmente intestato all'offerente; copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17,00 alle ore 19,30 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Franca Liberati, in Ascoli Piceno via XX Settembre n.10. 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 è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c, va redatta in carta semplice con bollo di euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, 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 codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società). La domanda dovrà 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 -Dott.ssa Franca Liberati - n. 44/2021 RGE".

Per entrambe le modalità di partecipazione

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Franca Liberati – n. 44/2021 RGE" o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a gg. 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di

cui all'art. 41 del D.lgs 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, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare 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, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte cartacee e quella delle offerte telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all' ALLEGATO A dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net; se ne potrà ottenere copia anche rivolgendosi alla professionista delegata, Dott.ssa Franca Liberati.

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, alla voltura catastale, ai bolli, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, al pagamento della parcella relativa al 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 di aggiudicazione, nel termine indicato nella offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio della Dott.ssa Franca Liberati in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10 (tel e fax 0736.252969) o presso il custode giudiziario Dott.ssa Katia D'Ercole con studio in Spinetoli (AP) Via I Maggio n.4 (tel.0736.497718 mail: katia.dercole@gmail.com, anche per prenotare la visita dell'immobile sul portale delle vendite pubbliche).

Ascoli Piceno, lì 25/05/2023

Il Professionista delegato

Dott.ssa Franca Liberati