

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 72/2020

Il sottoscritto RAG. Massimiliano Filiaggi, con studio professionale in via T. Onesti n. 3/I (tel. mob.: 3355417534; mail: massimilianofiliaggi@damaservices.it), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 27.01.2023 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 22 ottobre 2025, alle ore 16:30 e seguenti, presso lo studio del rag. Massimiliano Filiaggi in Ascoli Piceno (AP) alla via T. Onesti n. 3/I, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 Piena Proprietà di n. 3 unità urbane che costituiscono una Casa da ristrutturare su tre livelli in aderenza con altre proprietà residenziali.

Le unità sono ubicate nel Comune di Comunanza, Via della Repubblica.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 8 con le P.lle 459 sub. 7, 459/20 e 459/21.

Conformazione: Le unità si articolano con una scala che consente l'accesso al piano terra nel Box con ingresso autonomo esterno su Via XXV Aprile; al primo e secondo piano si collocano due unità residenziali con ingresso autonomo. Da una botola al secondo piano, si accede a un sottotetto di piccole dimensioni.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scarse/mediocri ed evidenziano l'esigenza di importanti interventi di manutenzione ordinaria e rifacimento degli impianti.

La consistenza in SEL (Superficie Esterna Lorda) è di mq 125,37 per l'abitazione al piano primo con mq 21,27 di balcone; mq 97,25 per l'abitazione al piano secondo di mq 4,83 di balcone; mq 22,29 di superficie del sottotetto con altezza superiore a ml 1,50 e mq 16,00 di garage, per una consistenza commerciale di mq 241,80.

Gli impianti civili esistenti sono quello idrico ed elettrico, il riscaldamento è con caldaia a gas metano e radiatori, gli impianti sono funzionanti ma non hanno certificazione di conformità.

Locazione: Le unità non sono locate.

Possesso: Le unità sono in possesso dei debitori pignorati che le abitano stabilmente.

Servitù: Non esistenti; Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile (La situazione catastale dello stato di fatto è CONFORME limitatamente al Piano Terra e Primo Piano mentre è da regolarizzare per la DIFFORMITA' relativa alla differente conformazione interna del Secondo Piano e al recupero dell'unità pregressa costituita dalla pertinenza del sottotetto che sebbene difficilmente accessibile, presenta una porzione di superficie con altezza superiore a ml 1,50 perciò da dichiarare).

L'immobile oggetto di vendita risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Autorizzazione abitabilità 20-03-1968: Il titolo tratta il piano primo e il garage pignorato ed è l'unico precedente edilizio in cui è rappresentato il garage.

- DIA 2-30 del 1998: Il titolo è l'unico precedente edilizio del piano secondo della porzione di fabbricato con l'unità pignorata. L'elaborato grafico allegato è una planimetria catastale che differisce dall'ultima presente in catasto solo per la successiva divisione da un garage, probabilmente compravenduto.*

- DIA 2-31 del 1998: Il titolo è l'ultimo precedente edilizio del piano primo della porzione di fabbricato con l'unità pignorata. L'elaborato grafico allegato è la planimetria catastale presente in catasto*

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Marilena Romanelli il 10.11.2022 alla quale ci si riporta integralmente.

In particolare, non risultano iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre MUTUO IPOTECARIO Ipoteca Volontaria (Dati del Titolo: Data 27/05/2010, Repertorio 5252/3617; Iscrizione: R.P. 988 del 01/06/2010) e Pignoramento (Dati del Titolo: Data 24/08/2020, Repertorio 1374 come meglio indicato nei paragrafi 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6 della perizia.

Non vi sono oneri condominiali. Non risultano vincoli di alienabilità o indivisibilità. Non risulta l'esistenza di beni demaniali o di usi civici. Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione.

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 rag. Massimiliano Filiaggi in Ascoli Piceno alla via T. Onesti n. 3/I.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO prezzo base: Euro 32.344,00
(Euro: trventaduemilatrecentoquarantaquattro/00)
(offerta minima pari ad € 24.258,00);

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 Zucchetti Software Giuridico Srl attraverso il portale www.fallcoaste.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 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. 72.2020 - 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 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Rag. Massimiliano Filiaggi, studio in Ascoli Piceno (AP), Via T. Onesti n. 3/I. 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% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Rag. Massimiliano Filiaggi – n. 72.2020 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 – rag. Massimiliano Filiaggi – n. 72.2020 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 del rag. Massimiliano Filiaggi.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del rag. Massimiliano Filiaggi sito in Ascoli Piceno alla via T. Onesti n. 3/I (mob.: 335 5417534; mail: massimilianofiliaggi@damaservices.it) o presso il Custode Giudiziario IVG Marche Via Cassolo n 35 z.i. Sant'Ubaldo, 60030 Monsano (AN) (tel.: 0731/605180 - 605542 - 60914 - Mail: info@ivgmarche.it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 25.06.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Rag. Massimiliano Filiaggi)