

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2022 R.G.
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA - TELEMATICA
TRADIZIONALE - DELEGATA A NOTAIO

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Parlamenti, Notaio in Ascoli Piceno, con studio in via Piceno Aprutina 47, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del giorno 17 gennaio 2025

AVVISA

Che il giorno **23 maggio 2025 alle ore 10.00 e segg.**, presso lo studio del medesimo delegato in Ascoli Piceno via Piceno Aprutina 47, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA del seguente bene e diritto immobiliare:

Diritti di piena proprietà di villetta a schiera sita a San Benedetto del Tronto - Contrada Marinuccia, n. 45, composta da un piano terra abitativo formato da soggiorno, cucina, wc e corte con ingresso di pertinenza, al piano primo da tre locali non abitabili usati come camere, bagno e due balconi, al piano secondo da un terrazzo, al piano seminterrato da garage e locali accessori non abitabili.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto **al Foglio 3**

- particella **443** subalterno **10**, categoria A/7, classe 1 - consistenza vani 8, superficie totale mq 231, r.c.: euro 846,99 (l'appartamento);

- particella **443** subalterno **11** categoria C/6, consistenza metri quadri 33, superficie mq 37, R.C. euro 110,78.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia del CTU che rileva sotto il profilo urbanistico delle difformità, per eliminare le quali si rendono necessari lavori di smantellamento e successiva presentazione di pratica di sanatoria urbanistica.

Sotto il profilo catastale si riscontra che le planimetrie depositate non corrispondono allo stato dei luoghi effettivo. I costi stimati, sia per i lavori che per le pratiche urbanistico catastali sono stimabili in euro 18.000,00 (diciottomila) circa.

Per quanto attiene lo stato di occupazione si rileva l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato.

Per quanto attiene ad altri vincoli ed oneri di varia natura, oltre alle formalità pregiudizievoli, ci si rimette a quanto indicato nella perizia del C.T.U.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: EURO 300.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 225.000.00

IN CASO DI GARA IL RILANCIO SARA' ALMENO PARI AL 3%

DELL'OFFERTA MASSIMA PERVENUTA

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del bene pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, qui da intendersi per intero richiamata e trascritta; 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. Per l'immobile pignorato quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (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. 227/2015 al professionista incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione e l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere detto importo entro

e non oltre il termine fissato dal professionista e che comunque dovrà coincidere con il termine fissato per il saldo del prezzo; le informazioni sul regime fiscale cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc...) saranno fornite dal professionista delegato;

d) Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

f) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro il termine fissato dal delegato per la vendita nell'avviso di vendita: 1) in via telematica all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore stesso ovvero 2) in via cartacea presso lo studio del delegato o altro luogo da lui indicato nell'avviso di vendita

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articolo 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 qui di seguito riportato:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- p) residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in caso contrario le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del tribunale.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b) , c) , d) , e) , f) e g) , nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n) .

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle

operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a) , n) ed o) .

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può esser presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Disciplina delle modalità di presentazione dell'offerta telematica ad integrazione della disciplina legale sopra riportata

1) Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica collegandosi al sito **www.venditepubblichenotarili.notariato.it**, entro e non oltre le ore 10:00 del giorno feriale (esclusi sabato e domenica) precedente la vendita utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della

Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.venditepubbliche notarili.notariato.it

Tale offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato. Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo `offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m` scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta,
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene non inferiore al 10% del prezzo BASE D'ASTA a mezzo bonifico bancario sul conto corrente BPER Banca intestato a "ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. 28/2022 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO", codice IBAN: IT44M0538713503000004392787 codice BIC: BPMOIT22XXX specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - PROFESSIONISTA DELEGATO NOTAIO SILVIA PARLAMENTI - N. 28/2022 R.G.E. - VERSAMENTO CAUZIONE", da allegare nella busta telematica contenente l'offerta. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel

termine di cinque giorni liberi prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario e del pagamento della somma di Euro 16,00 (sedici) per marca da bollo digitale.

3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza.

9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

10. l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

11) residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in caso contrario le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del tribunale.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TRADIZIONALE (anche ad integrazione della disciplina legale)

L'offerta, deve essere redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00 (sedici/00) nella forma della proposta irrevocabile di acquisto; deve essere presentata in busta chiusa entro e non oltre le ore 10,00 del giorno feriale (esclusi sabato e domenica) precedente la vendita presso lo studio del Notaio Parlamenti Silvia in Ascoli Piceno via Piceno Aprutina 47 (l'ufficio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 dalle 15 alle 18 e 30).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;
- b) l'indicazione del cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione

legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; in ogni caso è necessario allegare copia fotostatica di un proprio documento di identità; nel caso in cui la domanda sia presentata da un rappresentante volontario deve essere allegata alla domanda l'originale della procura speciale ovvero copia conforme della procura generale

c) residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ,in caso contrario le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del tribunale.

d) per le persone giuridiche e gli altri enti non persone fisiche andrà indicata la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il capitale sociale, la partita Iva, il codice fiscale e n. di iscrizione presso il registro imprese competente o numero di iscrizione ad altro registro, il documento di identità del legale rappresentante, il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o il verbale che giustifichi i poteri;

e) in allegato fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al precedente punto;

f) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo BASE D'ASTA), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. 28/2022TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO", ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

g) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

h) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di

procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato, si rinvia integralmente alle condizioni generali di vendita allegata all'ordinanza di vendita

Per tutto quanto non espressamente disciplinato, si rinvia integralmente alle condizioni generali di vendita allegata all'ordinanza di vendita, unitamente a questa addotte al presente avviso.

PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, nonché se priva della dichiarazione di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati, e che ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che 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 quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Si precisa altresì che ove in presenza di 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. giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dell'offerta inefficace è dichiarata l'esclusione dalla procedura.

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.

APERTURA DELLE BUSTE - GARA TELEMATICA - AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste telematiche e cartacee avverrà nella data sopra fissata alle ore 10.00 presso lo studio del delegato alla vendita notaio Parlamenti Silvia in Ascoli Piceno via Piceno Aprutina n. 47.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto:

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerente valide, si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare: gli offerenti telematici vi prenderanno parte in via telematica e gli offerenti analogici vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, che sarà pari almeno al 3% (treper cento) dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite e-mail); tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

Per partecipare alle aste in modalità telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dei portali dei gestori.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail. Per tutto quanto non espressamente disciplinato, si rinvia integralmente alle condizioni generali di vendita allegata all'ordinanza di vendita, unitamente a questa addotte al presente avviso.

In caso di presentazione di sole offerte cartacee la vendita e l'eventuale gara potranno svolgersi in modalità non telematica.

In caso di presentazione di offerte telematiche gli offerenti (per il tramite dei loro presentatori) riceveranno tramite pec e/o sms, almeno trenta minuti prima dell'ora di espletamento dell'asta, le credenziali di accesso al portale del gestore attraverso le quali poter partecipare alla fase dei rilanci. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in caso di uguale importo della cauzione, quella inviata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato al relativo offerente.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante e-mail e sms la chiusura della gara telematica. In caso di aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il gestore della vendita telematica provvederà a disporre senza indugio la restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario ovvero altra modalità indicata, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

Deliberazioni sulle offerte

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è massimo di novanta giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, mediante o assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato "Tribunale di Ascoli Piceno - Notaio Silvia Parlamenti - n. 28/2022 R.G.E.", o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente BPER Banca intestato a ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. 28/2022 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO", codice IBAN: IT44M0538713503000004392787 codice BIC: BPMOIT22XXX specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - PROFESSIONISTA DELEGATO NOTAIO SILVIA PARLAMENTI - N. 28/2022 R.G.E. - VERSAMENTO SALDO AGGIUDICAZIONE

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla

presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme delle vigenti disposizioni di legge in materia.

PRECISAZIONI

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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

2) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni novanta dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità comunicate dal professionista delegato.

3) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

4) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

5) in caso di presentazione di sole offerte cartacee la vendita e l'eventuale gara potranno svolgersi in modalità non telematica.

PUBBLICITÀ E ACCESSO

Al fine di garantire la massima partecipazione, il presente avviso, unitamente alla perizia, all'ordinanza di vendita ed alle condizioni generali di vendita allegate a quest'ultima, saranno pubblicati a cura del sottoscritto professionista delegato e con l'ausilio della società Astalegale.net S.p.a., almeno 45 giorni prima della data fissata per la prima vendita, ai sensi degli artt. 490, co. I e 631-bis c.p.c. sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" al sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui seguenti siti

internet: www.astalegale.net ,
www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com,
www.asteimmobili.it; www.immobiliare.it pubblicazione
dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino
- Aste giudiziarie, nonché, ex art. 490 comma 3 c.p.c.,
mediante:

- pubblicazione per estratto sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno.
- pubblicazione per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale in abbinamento al servizio mailing list ed al servizio Postal target:

- campagna pubblicitaria su social network;

- inserimento nel sito www.immobiliare.it

Fotogallery

Postal target

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal notaio Delegato presso lo studio del Notaio Parlamenti Silvia in Ascoli Piceno via Piceno Aprutina n. 47 nelle ore di apertura dello studio, dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione. In ogni caso maggiori informazioni possono essere anche comunicate dalla cancelleria del Tribunale.

L'immobile può essere visionato previo accordo con il custode nominato: Dottor Simone Corradini, e-mail: corradini.tax@gmail.com, telefono: **0735 86835**

Ascoli Piceno, 3 marzo 2025

Il professionista delegato

NOTAIO SILVIA PARLAMENTI