

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione Immobiliare n. 119/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Angela Fazzini, FZZNGL74L67A271E, professionista delegato alla vendita ai sensi art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Simona D'Ottavi, con ordinanza del 20/12/2024 nel procedimento esecutivo n. 119/2023 R.G.E,

AVVISA

che il giorno **20 MAGGIO 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio di San Benedetto del Tronto alla Via Francesco Crispi 145, è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO)

Diritti pari all'intero di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Spinetoli (AP) e precisamente: Appartamento al piano primo di un edificio costituito da quattro livelli fuori terra ovvero: piano terra, primo, secondo, terzo (mansarda), e composto da 14 unità immobiliari. Sito nel comune di Spinetoli (AP) in Via Salaria n. 82.

L'edificio fa parte di un complesso formato da tre edifici denominato Condominio Santarelli, ed è ubicato lungo la SS. Salaria nella frazione di Pagliare del Tronto.

Identificativi catastali Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli (AP): Fg. 8 Part. 303 Sub 7 (appartamento) e Sub 21 (box-auto).

Appartamento composto da: Ingresso e Corridoio, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, N. 3 camere, N. 2 Bagni (di cui uno nella camera matrimoniale), N. 3 Balconi, Fondaco al piano interrato, Box – auto al piano interrato. Pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Impianto elettrico non a norma. Impianto termico autonomo. No Ascensore. Superficie commerciale: mq. 145,00.

L'immobile oggetto di vendita risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Spinetoli (AP):

- **Licenza per Esecuzione Lavori Prot. n. 365 Prat. n.39 del 29/01/1976;**
- **Concessione Edilizia di Variante Prot. n. 916/78 Prat. n. 182/78 del 12/05/1978;**
- **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità prot. n. 1807 Prat. n. 182 03/08/1978;**
- **Autorizzazione Allaccio Fognatura n. 08/2000 del 14/03/2000;**
- **D.I.A.E. per opere di Manut. Straordinaria – Ripristino e Miglioramento sistema smaltimento acque piovane prot. n. 584 del 24/01/2002.**

Dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria presente in Comune (ultimo precedente urbanistico) con lo stato attuale dei luoghi, risultano alcune difformità nella distribuzione interna, sia nella zona giorno che nella zona notte. Trattasi di difformità facilmente sanabili con una pratica di **CILA in Sanatoria (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)**, da presentare in Comune, alla quale farà seguito una pratica per la variazione catastale (DOCFA), da presentare al Catasto, al fine di avere la piena conformità come previsto dalla legge, tra lo stato attuale dei luoghi, documentazione urbanistica depositata in Comune e quella catastale depositata in Catasto. Per quanto riguarda la situazione sanitaria l'unità immobiliare risulta pienamente conforme a tutti i requisiti richiesti, infatti in Comune risulta presente l'Autorizzazione di Abitabilità.

Si evidenziano oneri condominiali non pagati per un debito totale pari ad € 13.171,86.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. Marco Di Simplicio in data 28/10/2024 e depositata telematicamente in data 29/10/2024, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, “www.asteimmobili.it”, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita ex D.M. 32/2015” (pubblicato sui siti internet www.astalegale.net,

www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e D. Lgs. N. 192/2015 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 energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che 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, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di secondo accesso redatto dal Custode Giudiziario, dott. DAVIDE LUZI, in data 03/10/2024, l'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO Prezzo base euro 86.000,00 (ottantaseimila/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima.

Offerta minima euro 64.500,00 (sessantaquattromilacinquecento/00)

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

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

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente 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 dall'aggiudicazione**, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario, ovvero secondo le modalità si cui agli art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente la vendita. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli art. 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA.

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9:30 alle ore 12:30 presso lo Studio del professionista delegato **Avv. Angela Fazzini in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via Francesco Crispi 145.**

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, la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.**

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" Allegato A della delega, di cui in appresso,** deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a **"TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – AVV. ANGELA FAZZINI – N. 119/2023 R.G.E."**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda per la partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. attraverso il suo portale "www.astetelematiche.it"**

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di intransmissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. con **IBAN IT93B0326822300052849400440 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare RGE n. 119/2023 – versamento cauzione".**

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

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha la sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce all'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet:

www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Angela Fazzini. E' possibile richiedere al Custode Giudiziario Dott. Davide Luzi con studio in San Benedetto del Tronto (AP) alla Via del Tiziano n. 13, (tel. 0735/85800 – mail davide@studiocommercialeluzi.com), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

San Benedetto del Tronto, il 10/03/2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Angela Fazzini)