

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

LA VVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 98/2023 R.G. ES. IMM.

Il sottoscritto **Avv. Anna Giacomini**, con studio in Ascoli Piceno Piazza Roma n. 23 (tel. 0736/254384 e-mail: avvocataoannagiacomini@gmail.com), nominato quale delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Simona D'Ottavi ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24/01/2025 emessa nel procedimento esecutivo immobiliare **nr. 98/2023 R.G. es. Imm.** a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **GIOVEDI' 04 GIUGNO 2025**, alle ore 10.30, presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Ascoli Piceno, Piazza Roma n. 23 (tel. 0736/254384 e-mail: avvocataoannagiacomini@gmail.com), si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA,

che avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute sul portale internet www.garavirtuale.it del gestore delle vendite EDICOM Finance S.r.l. nonché delle offerte presentate con modalità tradizionali pervenute presso lo studio del professionista delegato, del seguente bene immobile distinto come di seguito:

- **Capannone ad uso industriale, costituito dal solo piano terra, sito in Comune di Castignano (AP) Contrada San Venanzo n. 38**, insistente sull'area riportata al Catasto dei Terreni del suddetto Comune al foglio 3 con la particella 329 (ENTE URBANO) di mq. 4.310. Detto capannone confina con proprietà [REDACTED] strada comunale, salvi altri, ed è **censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castignano (AP) al Foglio 3, Particella 329, p. T., categ. D/7, R.C. Euro 10641,92 quota 1/1 di 3** [REDACTED]

Dalla relazione peritale depositata dal Geometra Leonardo Angelini si rileva che :

- Il fabbricato è adibito ad uso falegnameria e censita come fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- L'immobile si trova in "zona insediamenti produttivi isolati D2_B" disciplinata dall'art. 21 delle NTA. La quasi totalità del fabbricato rientra in zona di "aree non edificabili – vocazionalità al recupero ambientale o alla sistemazione dei aree instabili (prescrizione provincia servizio ex genio civile prot. Ambientale del 01/12/2009) Parte del terreno dove insiste il fabbricato si trova in "versanti: ambiti di tutela integrale (p>30%)" disciplinata

dall'art. 45 delle NTA. La quasi totalità del fabbricato e parte del terreno dove esso insiste si trova in zona "aree a rischio frana (PAI=) regione MarcheR2".

- il fabbricato è stato costruito in virtù di licenza di costruzione n. 2041/67 del 03.07.1967 prot- 2041.
- Gli immobili non sono ubicati all'interno di un complesso condominiale.
- Le proprietà derivano da atto di compravendita del 23/01/1965 rep. 631 del notaio campana con registrazione n. 290 del 13/10/1995 con voltura nr. 1681.1/1995 in atti dal 14/10/1997.
- Sono state rilevate dal perito rispetto alla concessione edilizia n. 27/95 del 26/05/1995 e all'accatastamento del 11/01/1995 le seguenti **difformità**:
 - a) il vano adibito ad uso magazzino sul lato sud del fabbricato non è presente;
 - b) il vano esposizione non presenta una parte con una porta di accesso bensì un portale interamente aperto;
 - c) l'apertura tra il locale ingresso-disimpegno ed il laboratorio risulta essere più larga sul posto;
 - d) l'apertura tra il locale verniciatura ed il laboratorio risulta esser più piccola;
 - e) la scala che porta al soppalco è stata realizzata con due rampe anziché una;
 - f) il locale deposito presente sul soppalco risulta essere su tre livelli diversi anziché due;
 - g) la recinzione non è presente;
 - h) sul prospetto nord la tettoia non è presente;
 - i) presenza di un silos in ferro che insiste nella corte del fabbricato principale ed ancorato al suolo su basamenti in c.a.;
 - j) un magazzino che insiste nella corte del fabbricato principale e posto ad Ovest di esso, costituito da elementi prefabbricati con apertura in eternit;
 - k) una tettoia sul lato ovest, addossata su un lato del capannone e costituita da struttura portante in legno, aperta su due lati e chiusa su un lato con pannelli leggeri in legno;
 - l) Una baracca che insiste nella corte del fabbricato principale e posto a sud di esso, costituita da lamiera.

L'ufficio comunale ritiene che le **difformità** risulterebbero solo **parzialmente sanabili** :

- Diversa distribuzione interna: risulta sanabile.
- Magazzino in prefabbricato: dovrà essere demolito in quanto, per quasi la sua totalità ricade in zona classificata come "aree non edificabili – vocazionalità al recupero ambientale o alla sistemazione delle aree instabili (prescrizione provincia servizio ex genio civile prot. Ambientale del 01/12/2009)

- Tettoia in legno e baracca: dovranno essere demolite in quanto ricadono in zona classificata come “zona insediamenti produttivi isolati D2_B” disciplinata dall’art. 21 delle NTA, il quale definisce che possono essere consentiti ampliamenti o completamenti di superficie (fino ad $lc-max = 25\%$ del lotto originario), come previsto dalla norma alla data del progetto, se connessi con ristrutturazione aziendale comportante un incremento di unità lavorative e se comunque necessari per l’adeguamento del complesso a norme o leggi in materia di sicurezza sul lavoro, di antinquinamento, di tutela dell’ambiente, di depurazione e simili.

- Silos: può essere sanato in quanto al di fuori della zona non edificabile e non crea volumetria. Le suddette difformità risulterebbero sanabili tramite SCIA con sanzione raddoppiata per morosità così determinata: silos: € 516,00 x 2 = € 1.032,00 - Diversa distribuzione interna: € 516,00.

Il totale complessivo ammonta a circa € 1.500,00.

- Gli immobili **non risultano occupati**.

- L’accesso agli immobili dalla viabilità pubblica sono siti in Contrada San Venanzo al numero civico 38.

- Ogni altra informazione e descrizione dei beni può essere rinvenuta nell’elaborato peritale da ritenersi qui integralmente richiamate e trascritte alle quali si rinvia per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal geom. Leonardo Angelini in data 18/12/2024.

La predetta documentazione risulta 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 pubblicata denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Inoltre, estratto dell’avviso risulta pubblicato sul quotidiano “Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie” e sul periodico cartaceo “newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno”, nonché sulla versione digitale del medesimo periodico e sul sito www.immobiliare.it.

Tutte le attività che, ai sensi dell’art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell’Esecuzione, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del professionista delegato, con studio in Ascoli Piceno Piazza Roma n. 23.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali, pertinenze, accensioni, 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 giudiziaria non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità 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 rispetto allo stato dell'immobile non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'acquirente, con la stessa presentazione dell'offerta, dichiarandosi edotto dell'avviso 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, quella attestante la conformità edilizia-urbanistica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sopportandone qualsiasi spesa ed onere.

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

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs 21/11/2007 n. 231.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c.

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: € 65.00,00= (Euro sessantacinquemila);

Offerta minima: € 48.750,00= (Euro quarantottomila e settecentocinquanta).

Cauzione: 10% del prezzo proposto a base d'asta

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta e dovranno essere effettuati entro tre minuti dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti.

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

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

Le offerte, che costituiranno a tutti gli effetti proposte d'acquisto vincolanti ed irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita Avv. Anna Giacomini, sito in Ascoli Piceno, Piazza Roma n. 23 (tel: 0736/254384 mail avvocatoannagiacomini@gmail.com), dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno antecedente la data della vendita.

Sulla busta deve essere indicata la dicitura "Procedura esecutiva immobiliare nr. 98/2023 Tribunale di Ascoli Piceno", il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare.

Si precisa che non verranno accettate offerte presentate in giorni ed ore diversi da quelli indicati.

L'interessato ha l'onere di farsi rilasciare dal delegato alla vendita una ricevuta attestante la data e l'ora della presentazione dell'offerta. Le offerte saranno considerate efficaci solo se relative ai beni in unico lotto così come sopra meglio descritti. Le offerte, inoltre, non potranno essere condizionate.

Il proponente avrà l'onere di inserire nella busta:

l'offerta in carta semplice con bollo da 16,00 contenente il riferimento alla "Procedura esecutiva immobiliare nr. 98/2023 – Tribunale di Ascoli Piceno" accompagnata da una cauzione pari al 10% della somma offerta;

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione della "Procedura esecutiva immobiliare nr. 98/2023 Tribunale di Ascoli Piceno e l'indicazione del LOTTO UNICO;

b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che

giustifica i poteri; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto);

e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

f) 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 si dichiara edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

h) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a – “Procedura esecutiva immobiliare nr. 98/2023 RGE Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Anna Giacomini” – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

Il giorno 04 giugno 2025 alle ore 10:30, presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Anna Giacomini sito in Ascoli Piceno, Piazza Roma n. 23, quest'ultima provvederà all'apertura delle buste.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di 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 in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica società “Edicom Finance S.r.l.”

attraverso il suo portale www.garavirtuale.it entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta (compilata secondo le indicazioni riportate sul sito nella sezione “ Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”).

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni lavorativi prima della data fissata della vendita, a favore di “Edicom Finance S.r.l.”, sul conto corrente avente il seguente codice iban: IT02A0326812000052914015770, specificando nella causale: “Tribunale di Ascoli Piceno – esecuzione immobiliare n. 98/2023 R.G.E. - Versamento Cauzione”.

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

PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'offerta è irrevocabile.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione ovvero secondo le modalità di cui all'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.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il quale 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. L'offerta dovrà, altresì, contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione dell'offerente di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati.

Si precisa, altresì, che 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. Inoltre, si precisa che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando personalmente avanti al referente della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene al pagamento dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento, alla voltura catastale, ai bolli, alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (queste ultime gli saranno successivamente restituite dalla procedura).

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate, salvo conguaglio finale, dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

La pubblicità, il contenuto e 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 ed alle sue integrazioni, 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" e se ne potrà ottenere copia presso lo studio dell'Avv. Anna Giacomini.

Copia del presente avviso è pubblicato anche, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino-Aste Giudiziarie", sul periodico cartaceo "Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno" e per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale e sul sito www.immobiliare.it.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista Delegato Avv. Anna Giacomini sito ad Ascoli Piceno, Piazza Roma n. 23 (tel.0736/254384 – cell. 349 5548874 – mail: avvocatoannagiacomini@gmail.com – pec anna.giacomini@pecavvocatiap.it) o presso il custode giudiziario, Dott. Massimiliano Pulcini, dottore commercialista con studio in Ascoli Piceno Viale Benedetto Croce nr .44 (tel. 0736/45801 – cell. 328 0369415 mail m.pulcini.ap@gmail.com) anche per prenotare un appuntamento per la visita dell'immobile tramite l'inserimento di detta 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.

Ascoli Piceno, li 20/03/2025

Avv. Anna Giacomini (firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da:
ANNA GIACOMINI
Data: 25/03/2025 09:10:49