

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione Immobiliare n. 6/2023

Promossa da: ISEO SPV SRL

La sottoscritta Dott.ssa Rosella Peci, con studio in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 28 (tel.: 0736.256560 mail: r.peci@tiscali.it), delegata, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza in data 20/12/2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISA

che il giorno 21/05/2025 alle ore 16:00 e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 28, è fissata la vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Via Massimo D'Antona n. 1, frazione Stella del Comune di Monsampolo del Tronto (AP) e precisamente:

- appartamento al piano terra con annesso fondaco al piano primo interrato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto al **foglio 12 particella 540 subalterno 8, categoria A/2 classe 4, consistenza 4,5 vani, ubicato in Via M. D'Antona n. 1, piani S1 e T, area totale mq. 93, rendita € 178,95;**

- garage al piano primo interrato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto al **foglio 12 particella 540 subalterno 26, categoria C/6 classe 4, consistenza mq 18, ubicato in Via M. D'Antona n. 1 piano S1, area totale mq. 19, rendita € 36,26.**

Il palazzo condominiale ove insistono le unità immobiliari, costruito fra gli anni 2000 e 2005, si sviluppa in quattro piani fuori terra più un piano completamente interrato. L'accesso ai piani residenziali si trova a ridosso della viabilità comunale, mentre il piano interrato è raggiungibile da una rampa di accesso ad est dell'edificio. Tale accesso è comunque delimitato da un cancello carrabile automatizzato.

Internamente, il palazzo è servito anche da un ascensore e da una scala interna. Oltre ai parcheggi privati, sono presenti nel piazzale antistante degli spazi di parcheggio pubblico fruibili dagli stessi condomini.

L'appartamento in questione è posto al piano terra dell'ala ovest del condominio in Via D'Antona 1, mentre il fondaco ed il garage sono ubicati al piano primo interrato.

L'appartamento ha un accesso dalla scala condominiale e un accesso pedonale secondario dalla corte esclusiva. È composto da un ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un wc, ed un corridoio. Il fondaco ed il garage sono due locali adiacenti posti al piano interrato.

L'appartamento risulta completamente finito con tinteggiature interne a civile, pavimentazione in gres di color chiaro, un portone di sicurezza, finestre o porte-finestre con doppio vetro e serrande in PVC, ed impianto autonomo di riscaldamento.

L'appartamento è circondato da uno spazio ad uso esclusivo, parzialmente adibito a marciapiede perimetrale con piastrelle in cotto e soglie di marmo, ed in parte adibito da spazio di verde e camminamento. Il tutto mantenuto in uno stato d'uso buono.

L'appartamento ha una superficie esterna lorda di mq. 79,19, con uno spazio esclusivo (considerato come balcone in quanto ricavato in parte dai muri di contenimento del piano interrato) di mq. 49,43.

Il fondaco al piano interrato ha una superficie lorda di mq. 7,64 mentre il garage è di mq. 19,05 di area lorda. L'altezza interna media è di mt. 2,73.

L'u.i.u. oggetto di vendita è in possesso dei proprietari esecutati.

Gli immobili risultano conformi ai progetti depositati nell'archivio del Comune e non risulta nessun titolo abilitativo inerente eventuale lavoro all'interno delle proprietà private. Non si osserva nessuna difformità di natura urbanistica o catastale all'interno delle proprietà.

Dalla perizia redatta dal CTU Geom. Cromwell Manaloto si evince che la Richiesta di Certificato di Abitabilità prot. n. 8750 del 14/11/2005 da parte dell'impresa costruttrice risulta incompleta e non terminata in quanto non sarebbe stato prodotto il certificato di prevenzione incendio pertanto l'edificio risulta tuttora privo di abitabilità.

Le spese condominiali scadute e non pagate alla data della perizia ammontano ad euro 24,76.

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 dal Geom. Cromwell Manaloto depositata telematicamente in data 09.04.2024, 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".

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto 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, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario I.V.G. Marche in data 26/01/2024 risulta che l'immobile è abitato dagli esecutati e dal loro figlio maggiorenne.

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

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 c.p.c. e ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Professionista delegato Dott.ssa Rosella Peci in Ascoli Piceno (AP) alla via Corso Mazzini n.28.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Prezzo base: Euro 102.000,00 (Euro centoduemila/00). Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima: Euro

76.500,00). In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 10:00 alle ore 13:00 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Rosella Peci sito in Ascoli Piceno alla via Corso Mazzini n.28.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di euro 16,00 nella forma di 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 persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura);
- b) le generalità dell'offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;
- c) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- d) 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, 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) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato;
- f) l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Rosella Peci – N. 6/2023 R.G.E.". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità telematica

Per partecipare all'asta telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a. attraverso il suo portale www.spazioaste.it procedendo come descritto nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale del gestore stesso. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) offerta d'asta;

b) copia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, a favore di Astalegale.net con IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 specificando nella causale: “Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione Immobiliare n. 6/2023 – Versamento cauzione” che dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell’offerta, almeno cinque giorni lavorativi anteriori la data fissata per la vendita e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;

c) copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;

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

e) per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;

f) se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta dovrà essere inserita l’autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

h) la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell’offerta minima indicato nell’ordinanza;

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

l) 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, 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d’asta. Le operazioni di inserimento dell’offerta e dei documenti restano a rischio dell’offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. E’ consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo 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 dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

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 a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Rosella Peci – N. 6/2023 R.G.E.” o bonifico

bancario, 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'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. Detti costi saranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione.

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 l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima e 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, sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia presso lo studio della Dott.ssa Rosella Peci in Corso Mazzini n. 28 Ascoli Piceno.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Rosella Peci in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 28, tel.: 0736.256560 mail: r.peci@tiscali.it o presso il custode giudiziario I.V.G. Marche, Via Cassolo n. 35, 60030 Monsano (AN), tel.: 0731/60914 – 605180 - 605542 mail: infovisite@ivgmarche.it (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 07/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
DOTT.SSA ROSELLA PECI

