

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 29/2023

Promossa da: RIENZA SPV SRL

Il sottoscritto Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), quale delegato di vendita della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 04.10.2024

AVVISA

che il giorno 18 GIUGNO 2025 alle ore 17:30 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista”, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

immobile sito nel Comune di Roccafluvione (AP), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al

- **Foglio 9, particella 184**, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 87 mq, rendita € 75,92, Strada Pedara, Piano T-1-2;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un fabbricato cielo terra che sviluppa su n. 3 piani collegati da scala interna. È sito nel comune di Roccafluvione (AP) in Frazione Pedara n. 13 ed è in discrete condizioni generali. Si accede unicamente al piano terra con ingresso dallo spazio comunale posto sul lato sud-est. La superficie lorda dell'immobile è di circa mq 117 e lo stesso è suddiviso in zona pranzo-soggiorno al piano terra; una camera, disimpegno e bagno al piano primo; n. 2 fondaci al piano secondo con soffitto in pendenza a due falde, con altezza al colmo di mt 2,25 e ai lati di ml 130- 1,80. Al piano terra è presente un camino. Impianti autonomi. Sono presenti alcune lesioni post sisma 2016 che non riguardano elementi strutturali.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. La situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di Roccafluvione, con costi da valutare, in quanto non riportati in perizia.

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, la ricerca effettuata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Roccafluvione è risultata nulla. Inoltre, non è stato possibile reperire

il Fine Lavori dell'ultima pratica presentata sia dal punto di vista urbanistico (comune) che strutturale (ex Genio Civile).

Stato di Possesso: L'immobile risulta occupato dall'esecutato. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Condominio:

Non è presente un condominio.

Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- **Nota di Iscrizione del 13/04/2011- R.P. n. 610 - R.G. n. 3212**
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Castallo Cristiana- Rep. 10116/4289 del 12/04/2011;
- **Nota di Trascrizione del 19/06/2013- R.P. n. 3082 - R.G. n. 4385**
Costituzione di Fondo Patrimoniale, rogito Notaio Cristiana Castallo Rep. 12495/5571 del 14/06/2013, in forza del quale l'immobile oggetto di esecuzione veniva inserito nel detto fondo patrimoniale. Annotazione n. 902 del 13.08.2019 (inefficacia parziale);
- **Nota di Iscrizione del 27/06/2013 - R.P. n. 661 - R.G. n. 4597**
IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Uff. Tribunale di Ascoli Piceno, Rep. 4916/2013 del 20/06/2013;
- **Nota di Trascrizione del 27/11/2014 - R.P. n. 5720 - R.G. n. 7691**
Domanda Giudiziale – Accertamento Simulazione Atti, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 8269/1 del 02/10/2014;
- **Nota di Trascrizione del 27/11/2014 - R.P. n. 5721 - R.G. n. 7692**
Domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Ascoli Piceno Rep.8269/2 del 02/10/2014;
- **Nota di Trascrizione del 06/03/2023 - R.P. n. 1410 - R.G. n. 1843**
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Ascoli Piceno rep. 174 del 02/02/2023.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del CTU Geom. Davide Giuliani del 23.05.2024, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati e di qualsiasi altro elemento ivi riportato, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, 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.

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 c.p.c. e ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base di vendita Euro 47.200,00 (diconsi euro quarantasettemiladuecento//00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (OFFERTA MINIMA EURO 35.400,00 diconsi euro trentacinquemilaquattrocento//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 telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata **al gestore della vendita telematica, la società EDICOM FINANCE SRL**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto a base d'asta, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "Edicom Finance srl" seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale www.garavirtuale.it.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

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), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto** e può essere sottoscritta 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 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, di accettarle espressamente, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (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;

Nell'offerta dovrà essere indicato il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l'indicazione **dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta**, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 29/2023 R.G.E". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 29/2023 R.G.E" o tramite bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'espressa dichiarazione scritta, 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;

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all'ALLEGATO A dell'ordinanza dei delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia e relativi allegati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, www.immobiliare.it e per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, Ascoli Piceno.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla registrazione e trascrizione e del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

Detti costi verranno 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.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; irene.cataldi@libero.it) o presso il custode giudiziario Dott. Antonio Marcelli, con studio a Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto n. 1, Tel. 0736/814888; mail: antoniomarcelli@yahoo.it– pec: antonio.marcelli@pec.commercialisti.it (anche per prenotare la visita dell'immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 28.03.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Cataldi

