

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 11/2023 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Marini Marini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 28/12/2024 dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno 17/06/2025, alle ore 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione con superficie lorda di 98 mq oltre balconi per 25 mq, posto al piano terzo di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Montepandone (AP), Via della Liberazione n. 4, con garage e posto auto scoperto al piano terra. Il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montepandone (AP) con i seguenti identificativi:

- **Foglio 26 particella 683 sub 16**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq 98, Rendita Catastale € 614,58- Via delle Liberazione n. 4, Scala B, Piano 3;
- **Foglio 26 particella 683 sub 41**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq.26, Rendita Catastale € 37,18 - Via delle Liberazione n. 4, Scala B, Piano T;
- **Foglio 26 particella 683 sub 67**, cat C/6, classe 1, consistenza mq 9, superficie catastale totale mq.9, Rendita Catastale € 8,37, Via delle Liberazione n. 10, Piano T.

Il CTU riferisce che per l'intero edificio, di cui è parte l'immobile oggetto di vendita, sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- *Concessione Edilizia n. 22/85 del 22/08/1985 e successiva varianti C.E. n 101/85 del 21/02/1986 e C.E. n 162/86 del 10/03/1987;*
- *Agibilità prat. N. 162/86/3395/87 del 01/06/1987;*
- *CILAS N. 126/2022 prot. N 29962 del 25/11/2022.*

Il CTU riferisce che le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio di gestione ammontano a € 666,85. Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario dr. Massimiliano Pulcini del 16/02/2024, confermata dalla successiva perizia di stima del CTU del 11/09/2024, l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati che vi risiedono anagraficamente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dal Geom. Gabriele Cori l'11/09/2024, alla quale ci si riporta integralmente.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. 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: 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 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 anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli 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. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO UNICO) prezzo base: Euro 125.000,00

(Euro: centoventicinquemila/00);

(offerta minima pari ad Euro 93.750,00);

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato per ciascun incanto.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita **Edicom Finance S.r.l.**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel

“Manuale utente” disponibile all’interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica).

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 cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Edicom Finance S.r.l” con IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 11/2023 -versamento cauzione.**

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

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. 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 e la data della vendita.

L’offerta va redatta in carta semplice con bollo di €16,00 nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, contenente l’espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell’ordinanza di delega, 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 (con il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società). **La domanda deve essere corredata dell’importo della cauzione in misura non inferiore 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Vincenzo Marini Marini – n. 11/2023 R.G.E.”,**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell’asta.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Dott. Vincenzo Marini Marini – n. 11/2023 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall’aggiudicazione, 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.

Ai sensi e per gli effetti del d.m. 22 gennaio 2008, n.37 e 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 qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino” .

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Dott. Vincenzo Marini Marini in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801 – fax: 0736.45801, mail: vmm@studiolegalecommercialeassociato.it) o presso il Custode giudiziario Dr. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: m.pulcini.ap@gmail.com - tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801), anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 25/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Vincenzo Marini Marini)