

Notaio Cristiana Castallo
Via Dino Angelini, 94
Ascoli Piceno - 63100 (AP)
(telefono: 0736.261873, email: ccastallo@notariato.it)

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
II AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 63/2012 R.G.E.
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **Notaio Cristiana Castallo**, con studio in studio in Ascoli Piceno 63100 (AP), alla Via Dino Angelini, 94, (telefono: 0736/261873, email: ccastallo@notariato.it), delegata ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 13.03.2024 in sostituzione di altro delegato e sulla base dell'ordinanza del 01.12.2023, nel giudizio di espropriazione immobiliare n. 63/2012

AVVISA

che il giorno 23 LUGLIO 2025 alle ore e 15:00 ss., 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.venditepubbliche notarili.notariato.it** del gestore delle vendite **Notartel S.p.a.** nonché delle offerte presentate con modalità tradizionali pervenute presso lo studio del professionista delegato **Notaio Cristiana Castallo**, con studio in studio in Ascoli Piceno 63100 (AP), alla Via Dino Angelini, 94, della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel **Comune di Offida (AP) in via IV Novembre, suddivisi in n. 4 LOTTI** e tutti censiti al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 22, particella n. 245, e precisamente:

1. appartamento al primo piano, subalterno n. 17, categoria A/2;
2. locale commerciale al piano terra, subalterno n. 15, categoria C/1;
3. autorimessa al 2° piano sottostrada, subalterno n. 11, categoria C/6;
4. autorimessa al 2° piano sottostrada, subalterno n. 12, categoria C/6.

Gli immobili sono stati tutti edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi: licenza edilizia n. 29 del 29/04/1961; licenza edilizia n. 92 del 28/08/1963; concessione edilizia n. 769 del 03/03/1982; concessione edilizia n. 544 del 21/05/1983, in variante alla concessione edilizia n. 769/82; concessione edilizia n. 1251 del 12/11/1985, costituente proroga della concessione edilizia n. 544/83; concessione edilizia n. 175 del 17/10/1986, in variante alla concessione edilizia n. 544/83; autorizzazione n. 841 del 25/11/1985; denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 003114 del 22/07/1996; ordinanza n. 44 del 28/03/2017 per interdizione ed inaccessibilità e sgombrò del Condominio sito in viale IV Novembre nn. 25-27-29-31-33; comunicazione istanza prot. n. 113332 del 30/11/2020 dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche – Sisma 2016, per annullamento pratica precedente e autorizzazione alla progettazione dell'intervento di miglioramento sismico con parere favorevole alla valutazione del livello operativo L1.

Lotto UNO

Diritti pari alla piena proprietà di una **unità immobiliare ad uso residenziale**, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sita al piano primo, servita dal vano scala condominiale, è composta da: un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno per una superficie lorda di 127,9 mq, un balcone di 10,50 mq sulla facciata nord ed un ampio terrazzo al piano sul prospetto sud di 99,6 mq, altezza interna netta 3,0 m. L'immobile è distinto al catasto fabbricati del citato comune al Foglio 22, particella 245, sub. 17, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale 309,87 €. L'unità immobiliare confina con il vano scala e superiormente ed inferiormente con appartamenti di altra proprietà, non rientranti nella presente esecuzione, mentre al piano inferiore confina anche con il negozio con corte annessa costituente il lotto due. I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si fa presente tuttavia che, all'epoca della redazione dell'elaborato peritale (31.10.2023) il Condominio risultava inagibile già dal 28/03/2017.

All'interno, le finiture sono di buona qualità ma appaiono in gran parte risalenti al periodo della costruzione; la pavimentazione è in travertino per l'ingresso e il corridoio, in marmettoni a scaglia segata di marmo per la sala, in piastrelle di monocottura ceramica di più recente fattura per le tre camere. La pavimentazione del bagno è in piastrelle di monocottura ceramica, le pareti sono rivestite da piastrelle ceramiche rettangolari disposte fino ad un'altezza di ca. 2,5 m e i sanitari sono in ceramica bianca con vasca da bagno in ghisa smaltata. Le pareti interne e i soffitti sono tutti intonacati a grassello e tinteggiati a pittura

acrilica lavabile; le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato, risalenti all'epoca della costruzione e in scarso stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è in legno di tipo economico e senza serratura di sicurezza. Gli infissi esterni sono in legno, risalenti al periodo di costruzione e in stato di manutenzione medio-basso; i vetri sono a lastra singola. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia autonoma a gas metano che fornisce anche l'acqua sanitaria, il tutto in stato di conservazione e manutenzione sufficienti. Non è presente il libretto di impianto della caldaia.

I pavimenti della terrazza sono in marmette di cemento e graniglia di marmo, quelle del balcone in mattonelline di gres porcellanato. L'unità immobiliare non appare mutata rispetto allo stato approvato e alla situazione catastale.

L'appartamento facente parte del Condominio di viale IV Novembre n. 33, in seguito agli eventi sismici iniziati il 24/08/2016, **risulta inagibile** in seguito a Ordinanza sindacale n. 44 del 28/03/2017 per "inagibilità statica dell'immobile sito in Viale IV Novembre nn. 25-27-29-31-33" come meglio evidenziato dal CTu nel suo elaborato al quale si rimanda.

Il livello di danno classificato e notificato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione è "livello operativo L1" pertanto dell'iter ricostruttivo è stato effettuato il primo adempimento cioè la "Dichiarazione di manifestazione di volontà a presentare richiesta di contributo per danni gravi, ai sensi dell'art. 9 della O.C. 111/2020" con importo presunto intervento edilizio di 674.237,00 €. I danni sono presenti sulle tramezzature interne, sui tamponamenti esterni. L'edificio nel quale insiste l'immobile consiste nella palazzina iniziata ad edificare nei primi anni '60 di quattro piani fuori terra e due piani interrati (sul lato sud); l'edificio è stato oggetto di successivi lavori di modifiche e sopraelevazioni negli anni successivi. Sono presenti come beni comuni non censibili, in particolare: il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud e le scale esterne ad ovest (sub 10). Inoltre nello stesso edificio sono presenti tre appartamenti rispettivamente al piano terra, sottostrada 1 e 2 (di proprietà dell'esecutato non rientrati nella presente esecuzione), al piano secondo e terzo (altra proprietà), oltre al piano sottostrada 2° e 1° in cui ci sono tre autorimesse (già identificate nei lotti 3 e 4) ed al piano terra un locale commerciale con corte ad uso esclusivo (già identificato come lotto due). L'edificio è sito lungo via IV Novembre, una delle vie principali della città e nelle sue vicinanze sono presenti diversi servizi: una farmacia, un supermercato, una gastronomia, una cartoleria, un bar. L'unità immobiliare non appare mutata rispetto allo stato approvato e alla situazione catastale e, pertanto, l'appartamento è conforme ai titoli edilizi rilasciati negli anni dal Comune di Offida.

In merito alla situazione sanitaria il perito ha rilevato che la domanda di agibilità (indenticata al Prot. n. 5560 del 30/10/1986) presentata al Comune di Offida è stata rigettata in quanto l'Ufficio Tecnico in seguito ad ispezione rilevava l'assenza dell'atto di convenzione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 10 del 28/01/1977, adempimento abrogato dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 del 30/06/2003. Non sono presenti vincoli trascritti, oneri di natura condominiale, domande giudiziali ed altre trascrizioni, vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. L'immobile essendo inagibile risulta libero.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione del 9.11.1995 in atti dal 10.02.1997.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà **locale commerciale** posto a piano terra di un edificio di maggiore consistenza composto da un ambiente unico con annesso piccolo bagno, per complessivi 33,6 metri quadrati di superficie commerciale e corte ad uso esclusivo di circa 137 mq antistante il locale. L'immobile è identificato al catasto fabbricato del citato comune al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 15, categoria C/1, classe 4. Sono presenti come beni comuni non censibili, in particolare: il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud destinata a giardino e le scale esterne ad ovest (sub 10). L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1961, fa parte di un edificio di 3 piani più sottotetto e 2 piani sottostrada ed è stata oggetto di lavori non autorizzati che ne hanno cambiato la destinazione d'uso e modificato la facciata e gli infissi esterni. Essa si presenta in ottimo stato di conservazione; il pavimento è in parquet di legno, gli infissi esterni sono nuovi in legno con vetrocamera; gli impianti sono in uno stato normale di conservazione. Il locale e l'annesso bagno appaiono frutto di recenti lavori di ristrutturazione. Il perito estimatore nel suo elaborato ha evidenziato che la corte ad uso esclusivo è attualmente destinata in parte a parcheggi ad uso condominiale ed in parte a parcheggi uso pubblico e che non si sono reperiti titoli di tale modifica ed uso. Lo stato di fatto non è confor-

me ai dati catastali ed inoltre le modifiche dimensionali del bagno sono conseguenza di lavori non autorizzati. I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile risulta arredato e parzialmente utilizzato dal debitore. Il perito estimatore ha evidenziato che all'epoca della redazione dell'elaborato peritale il Condominio era inagibile già dal 28/03/2017. Il locale non è conforme alle autorizzazioni urbanistiche approvate nei precedenti edilizi risultanti. Difatti l'esperto ha rilevato che lo stato dell'immobile è stato variato rispetto a quello autorizzato senza titoli autorizzativi, in quanto la sua destinazione d'uso è mutata da commerciale a residenziale, essendo stato incorporato di fatto nell'immobile ad uso residenziale censito al foglio 22, particella 245, subalterno 16, che costituisce l'abitazione principale del debitore e che non fa parte della presente esecuzione. I lavori non autorizzati riguardano, in particolare, la modifica dell'infilso su Via IV Novembre da vetrina a finestra e nell'apertura sulla parete opposta di una porta che mette in comunicazione il locale esecutato con l'appartamento del debitore così come risulta mutata la geometria del bagno. Successivamente alla vendita sarà pertanto necessario ripristinare i luoghi in conformità ai titoli abitativi come meglio descritto nella CTU a firma del Dott. Ing. Iachini Giorgio alla quale si rimanda. Non sono presenti vincoli trascritti, oneri di natura condominiale, domande giudiziali ed altre trascrizioni, vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione del 9.11.1995 in atti dal 10.02.1997.

LOTTO TRE

Diritti pari alla piena proprietà di un locale al piano secondo sottostrada, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel citato comune e composto da un ambiente unico, con destinazione d'uso stalla - rimessa - autorimessa per complessivi 19,2 metri quadrati di superficie commerciale lorda. L'immobile è identificato al catasto fabbricati del citato comune foglio n. 22, particella n. 245, sub. 11, categoria C/6, classe 4. L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1961, fa parte di un edificio di 3 piani più sottotetto e 2 piani sottostrada ed è conforme allo stato approvato. L'infilso esterno consiste in una serranda metallica a doghe avvolgibile a scorrimento verticale, l'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento del debitore. Il locale, che non è servito da strade carrabili, è raggiungibile attraverso il giardino del Condominio, giardino a cui si può accedere attraverso cancello prospiciente la strada congiungente viale IV Novembre con via della Repubblica ed anche dall'esterno dalla scalinata posta sul lato ovest dell'edificio. Sono beni comuni non censibili il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud e le scale esterne ad ovest (sub 10).

Il locale facente parte del Condominio di viale IV Novembre n. 33, in seguito agli eventi sismici iniziati il 24/08/2016, risulta inagibile in seguito a Ordinanza sindacale n. 44 del 28/03/2017 per "inagibilità statica" e pertanto anche il locale risulta inagibile come meglio evidenziato dal perito nel suo elaborato. L'edificio nel quale insiste l'immobile consiste nella palazzina iniziata ad edificare nei primi anni '60 di quattro piani fuori terra e due piani interrati (sul lato sud); l'edificio è stato oggetto di successivi lavori di modifiche e sopraelevazioni negli anni successivi. L'immobile risulta arredato e parzialmente utilizzato dal debitore. Non sono presenti vincoli trascritti, oneri di natura condominiale, domande giudiziali ed altre trascrizioni, vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione del 9.11.1995 in atti dal 10.02.1997.

LOTTO QUATTRO

Diritti pari alla piena proprietà di un locale al piano secondo sottostrada, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel citato Comune e composto da un ambiente unico, con destinazione d'uso stalla - rimessa - autorimessa per complessivi 19,2 metri quadrati di superficie commerciale lorda. L'immobile è identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 12, categoria C/6, classe 4. L'unità immobiliare ha altezza netta interna pari a 3,00 m e presenta una superficie convenzionale lorda di 21,1 mq. Sono beni comuni non censibili il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud e le scale esterne ad ovest (sub 10). L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1961, fa parte di un edificio di 3 piani più sottotetto e 2 piani sottostrada ed è conforme allo stato approvato. L'infilso esterno consiste in una serranda metallica a doghe avvolgibile a scorrimento verticale, l'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento del debitore. L'immobile, che non è servito da strade carrabili, è accessibile dall'esterno da cancello metallico prospiciente la via che unisce viale IV Novembre con viale della Re-

Notaio Cristiana Castallo
Via Dino Angelini, 94
Ascoli Piceno - 63100 (AP)
(telefono: 0736.261873, email: ccastallo@notariato.it)

pubblica e dall'interno dal comunicante immobile facente parte dell'appartamento sito al piano terra (individuato come "fondaco") e censito al foglio 22, particella 245, subalterno 16, che costituisce l'abitazione principale del debitore e che non è oggetto di pignoramento. Tale "fondaco" è a sua volta comunicante con il suddetto appartamento attraverso una scala a chiocciola metallica. Il bene di cui al sub 12 consiste quindi in un locale di 21,1 mq censito come autorimessa, ma che, di fatto, risulta adibito ad uso residenziale. I pavimenti sono in monocottura ceramica; l'infisso esterno è in legno con doppi vetri, con scuri esterni in legno; l'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento del debitore. Il bene di cui al sub 12 e l'adiacente "fondaco" costituiscono un unico locale sistemato a "tavernetta" e posto a servizio dell'appartamento del debitore; nonostante la sua destinazione d'uso di autorimessa, non è raggiungibile facilmente dagli autoveicoli, in quanto il locale si affaccia sul giardino condominiale dove non è presente una strada carrabile che porta all'autorimessa. Lo stato dell'immobile, che appare in buone condizioni di manutenzione, è stato variato rispetto a quello autorizzato in quanto è stato eliminato il setto murario che lo separava dall'adiacente unità. Lo stato di fatto dell'immobile non è quindi conforme ai dati catastali a causa della variazione della destinazione d'uso e dei lavori non autorizzati ivi eseguiti, per effetto dei quali l'immobile è stato riunito al fondaco costituente pertinenza di altra unità immobiliare non eseguita, esso è oggi adibito ad uso residenziale (il tutto come meglio descritto dal CTU nel suo elaborato al quale si rimanda). I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Il locale facente parte del Condomino di viale IV Novembre n. 33, in seguito agli eventi sismici iniziati il 24/08/2016, risulta inagibile in seguito a Ordinanza sindacale n. 44 del 28/03/2017 per "inagibilità statica dell'immobile sito in Viale IV Novembre nn. 25-27-29-31-33", pertanto il **locale pignorato risulta inagibile** come meglio evidenziato dal perito nel suo elaborato. Non sono presenti vincoli trascritti, oneri di natura condominiale, domande giudiziali ed altre trascrizioni, vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o di usi civici, atti di asservimento urbani e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. **Il locale è parzialmente utilizzato dal debitore.**

Il tutto come meglio descritto nella CTU a firma del **Dott. Ing. Iachini Giorgio** con studio in Via Sassari, 2 63100 Ascoli Piceno (P. IVA: 01520130442 C.F. CHNGRG64B06A462C Tel. 0736 349952, fax 0736 349952 E-mail: giorgio.iachini@tin.it) da ritenersi integralmente richiamate ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione. Per informazioni e per la visita agli immobili di cui ai lotti nn. uno, due, tre e quattro gli interessati dovranno rivolgersi al **custode giudiziario Dott. Clemente Ciampolillo** (C.F. CMPCMN71M13H926M) con studio in Viale De Gasperi Alcide - CAP 63074 - San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno (tel: 0735 781254 – pec: ciampolillo@pec.it, e mail: cciampolillo@yahoo.it) al quale potranno chiedere un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni potranno essere assunte 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" o anche recandosi presso la cancelleria del Tribunale, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario. 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, si terranno presso lo studio del **Notaio Cristiana Castallo**, con studio in Ascoli Piceno 63100 (AP), alla Via Dino Angelini, 94.

LOTTO UNO

Prezzo proposto a base d'asta: € 83.250,00.

Offerta minima: € 62.438,00=.

Cauzione: 10% del prezzo OFFERTO.

LOTTO DUE

Prezzo proposto a base d'asta: € 24.000,00=.

Offerta minima: € 18.000,00=.

Cauzione: 10% del prezzo OFFERTO.

LOTTO TRE

Prezzo proposto a base d'asta: € 3.750,00=.

Offerta minima: € 2.815,00=.

Cauzione: 10% del prezzo OFFERTO.

LOTTO QUATTRO

Prezzo proposto a base d'asta: € 3.000,00=.

Notaio Cristiana Castallo
Via Dino Angelini, 94
Ascoli Piceno - 63100 (AP)
(telefono: 0736.261873, email: ccastallo@notariato.it)

Offerta minima: € 2.250,00=.

Cauzione: 10% del prezzo OFFERTO.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del bene pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione; 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) e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata in perizia dall'estimatore.
- b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.
- c) L'immobile viene venduto libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti; l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al professionista incaricato alla 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione e l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere detto importo entro e non oltre il termine fissato dal professionista e che comunque dovrà coincidere con il termine fissato per il saldo del prezzo; le informazioni sul regime fiscale cui è soggetta la vendita saranno fornite dal professionista delegato;
- d) Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs n. 192/2005 smi, l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione energetica 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 tale incombenza.
- e) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- f) 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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione ed i contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e seguenti 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 **Notartel S.p.a.**, attraverso il suo portale **www.venditepubbliche notarili.notariato.it** compilata seguendo le indicazioni disponibili all'interno del portale stesso. Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica collegandosi al sito **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>** entro e non oltre le ore **10:00 del giorno feriale precedente la vendita**, utilizzando esclusivamente il modulo web "offerta telematica" messa a disposizione del ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. Tale offerta dovrà essere inviata all'indirizzo pec del ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerente dovrà versare una **cauzione** in misura non inferiore al **10% del prezzo proposto a base d'asta** mediante bonifico bancario intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Pr. Es. 174/2013" sul C/C intestato alla Procedura e acceso presso **la BCC Banca del Piceno – (IBAN IT10S0847413502000000114402)**, con causale "**Versamento Cauzione**"; la cauzione dovrà essere versata **cinque giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e deve essere di importo pari almeno al **10% DEL PREZZO OFFERTO**. Il c/c di addebito di detto bonifico deve essere preferibilmente intestato all'offerente e copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. **L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015**. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- offerta d'asta;
- copia della contabile di versamento della cauzione pari al **10% del prezzo offerto** versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro cinque giorni anteriori alla data fissata per la vendita e della somma di € 16,00 per la marca da bollo;
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- per le persone giuridiche andranno indicate la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partiva IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante; inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- in caso di persona fisica, la dichiarazione di offerte dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato, il coniuge deve rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza;
- i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione ai sensi del D.M. 22 gennaio 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 e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica che quella attestante la conformità catastale manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente pertanto 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. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo 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 conservate

Notaio Cristiana Castallo
Via Dino Angelini, 94
Ascoli Piceno - 63100 (AP)
(telefono: 0736.261873, email: ccastallo@notariato.it)

dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita, entro e non oltre le ore 10:00 del giorno feriale precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Notaio Cristiana Castallo, con studio in studio in Ascoli Piceno 63100 (AP), alla Via Dino Angelini, 94, (telefono: 0736/261873, email: ccastallo@notariato.it). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione 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.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;
- b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva se trattasi di società) il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto a quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- c) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; in ogni caso è necessario allegare copia fotostatica di un documento di identità; nel caso in cui la domanda sia presentata da un rappresentante volontario deve essere allegata alla domanda, l'originale della procura speciale ovvero copia conforme della procura generale;
- e) per le persone giuridiche andranno indicate la ragione sociale, la sede legale, capitale sociale il codice fiscale / partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri; 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 precedente punto.
- g) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al **10% del prezzo OFFERTO**) che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Cristiana Castallo, **proc. es. n. 63/2012 RGE**" e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta; l'espressa dichiarazione ai sensi del D.M. 22 gennaio 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 e degli allegati di tali atti, 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 di acquisto 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.

Per entrambe le modalità di partecipazione

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, nonchè se è priva della

Notaio Cristiana Castallo
Via Dino Angelini, 94
Ascoli Piceno - 63100 (AP)
(telefono: 0736.261873, email: ccastallo@notariato.it)

dichiarazione di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati, e che ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs n. 192/2005 smi, l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione energetica 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 tale incombenza

Dell'offerta inefficace è dichiarata l'esclusione della procedura.

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. **Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Notaio Cristiana Castallo n. 63/2012 RGE", o mediante bonifico bancario, 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.**

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte cartacee e quella delle offerte telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all'allegato A) dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia (e suoi allegati) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui seguenti siti internet: "www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net".

Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste" del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale in abbinamento al servizio mailing - list. Se ne potrà ottenere copia dal delegato, presso il suo studio sito in Ascoli Piceno (AP) alla Via Dino Angelini, 94. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile; alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; alla voltura catastale; ai bolli; alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (queste ultime spese saranno restituite all'aggiudicatario dalla procedura); al pagamento della parcella relativa al delegato **Notaio Cristiana Castallo**, nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nella 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 **Notaio Cristiana Castallo**, con studio in studio in Ascoli Piceno 63100 (AP), alla Via Dino Angelini, 94, (telefono: 0736/261873 email: ccastallo@notariato.it) ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, il 15.05.2025

Il Notaio Delegato
Dott.ssa Cristiana Castallo