TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 10/2023

La sottoscritta dott.ssa Tiziana Angelini, con studio in Ascoli Piceno, Viale M. Federici n. 75 (tel. 0736 255159), delegata dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 13/12/2024,

AVVISA

che **il giorno 09 settembre 2025 alle ore 16.00 e segg.**, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA, precisando che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà sulla porzione di fabbricato urbano di civile abitazione posta all'interno di un condominio cielo-terra distribuito su tre livelli, sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Antonio Stoppani n. 19, e precisamente: appartamento posto al primo piano, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue: Foglio 5, Particella 589, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale Euro 400,25, superficie totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq.

L'appartamento a cui si accede dalla Via Antonio Stoppani, tramite la scala condominiale, è composto da 5 vani, tutti rifiniti, e da un balcone che si sviluppa lungo la facciata sud-est dove è posto il soggiorno. La cucina/soggiorno è stata oggetto di una parziale ristrutturazione, mentre il resto dell'immobile risulta allo stato dei luoghi della realizzazione. Non vi sono nuovi tramezzi effettuati rispetto a quanto inizialmente autorizzato, l'unica modifica realizzata è un piano snack in muratura che divide la cucina dal soggiorno, rendendo i due vani un unico ambiente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. Massimo Guidotti il 02/07/2024, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tibunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Nella relazione peritale è precisato che l'immobile si sviluppa unicamente al piano primo e che il riferimento al piano terra, risultante nei documenti catastali, rappresenta, a parere del perito, un mero refuso catastale la cui eventuale correzione dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il CTU riferisce inoltre che l'edificio è stato regolarmente autorizzato con Sanatoria Edilizia prot. 6246 del 26/03/1986 e successiva Concessione Edilizia n.6676/60. Il fabbricato risulta accatastato dal 1987.
La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 forzata 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 L.28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).
Con riferimento ad eventuali trascrizioni ed iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita si precisa che saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria.
Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 05 febbraio 2024, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. La liberazione del compendio pignorato sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario.
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 della dott.ssa Tiziana Angelini in Ascoli Piceno, Viale M. Federici n. 75.

VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base euro 161.000,00 (centosessantunomila/00) con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima.

Offerta minima euro 120.750,00 (centoventimilasettecentocinquanta/00)
In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.
Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva.
Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e gli oneri necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (questi ultimi potranno essere richiesti alla procedura). Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, nel termine fissato per il saldo prezzo.
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 come in appresso 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.
Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

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

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 09.30 alle ore 12.30 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Tiziana Angelini in Ascoli Piceno, Viale M. Federici n. 75.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, la data della vendita.
L'offerta va redatta in carta semplice con bollo (16 euro) nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, contenente l'espressa 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, le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A dell'ordinanza di delega.
La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Tiziana Angelini – Esecuzione Immobiliare n. 10/2023 RGE".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE 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 all'allegato A dell'ordinanza di delega, dovrà essere inviata al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.. 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 della vendita, a favore di "Zucchetti Software Giuridico S.r.l", con IBAN: IT71X0306911884100000010203, specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2023 - Versamento Cauzione dott.ssa Tiziana Angelini". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
Tale bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per entrambe le modalità di partecipazione

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.

L'offerta andrà obbligatoriamente redatta e depositata con le modalità ed i contenuti, previsti dagli artt. 12 e segg. del DM n. 32/2015, stabiliti a pena d'invalidità della stessa offerta e riportati nelle condizioni generali della vendita di cui all'allegato A dell'ordinanza di delega del G.E., cui si rimanda.
L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.01.2008, 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.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia 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, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi al delegato alla vendita Dott.ssa Tiziana Angelini, tel. 0736.255159, mail: tiz.angelini@gmail.com, o presso il Custode Giudiziario, Avv. Raniero Manfredi, con studio in Via Ugo Bassi n. 14, San Benedetto del Tronto (AP), tel. 0735-582888, mail: ranieromanfredi@gmail.com (anche per prenotare la visita dell'immobile) nonché al Gestore incaricato della vendita, per delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c..

Ascoli Piceno, 27 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Tiziana Angelini

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009