

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 165/2013

Promossa da: ITALFONDIARIO SPA quale procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.a. sost. da PENELOPE SPV Srl rappresentata da Intrum Italy s.p.a.

La sottoscritta **avv. Cristiana Castallo**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza del G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi in data 30/07/2022

AVVISA

che il giorno **04/07/2024 alle ore 15,15** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' 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, dei seguenti beni (lotto uno):

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Montefortino alla località Montazzolino n. 7/A e precisamente:

- Fabbricato autonomo cielo terra per civile abitazione, posto ai piani primo e secondo con annessi locali ad uso fondaco e ripostiglio al piano seminterrato e con annessa corte di pertinenza in proprietà esclusiva posta sempre al piano seminterrato.

Il tutto censito al catasto fabbricati, di detto Comune, in ditta regolare, al **Foglio 31 Particella 287**, località Montazzolino n. 7/A piano S1-1-2, cat. A/7, classe 1, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 223 (totale escluse aree scoperte mq. 220), Rendita Catastale € 588,76.

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato, unitamente a quella adibita a corte di pertinenza esclusiva, è distinta al Catasto Terreni di Montefortino al foglio 31 con la particella 287, ente urbano, della superficie catastale di mq. 843, a seguito del frazionamento catastale presentato in data 30 gennaio 2024 n. 7104.1/2024.

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 dal Geom. Fabrizio Catalucci in data 21/05/2015, depositata telematicamente in data 25/05/2015 e successive relazioni rispettivamente in data 31/05/2023, depositata telematicamente in pari data ed in 07/02/2024 depositata telematicamente in data 08/02/2024, pubblicate 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".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trovano, 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 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, 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 qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Come risulta dalla CTU, trattasi di fabbricato autonomo edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi presentati e rilasciati dal Comune di Montefortino:

- * Licenza Edilizia n. 2497/75, pratica n. 50/1975;
- * Dichiarazione di abitabilità in data 1° dicembre 1977;
- * Permesso a Costruire n. 01/2008, compreso di autorizzazione paesaggistica.

Alla data della CTU non risultano pratiche edilizie in corso; il CTU attesta che non esistono abusi edilizi e che la planimetria catastale è rispondente allo stato di fatto.

Il CTU attesta, altresì, che l'accesso all'immobile avviene attraverso un accesso carrabile che dal portoncino principale dell'immobile conduce sulla strada di lottizzazione, accesso che ricade sulla particella 359 del foglio 31 non di proprietà, ma di fatto in uso esclusivo all'immobile in oggetto.

Il CTU ha evidenziato che non vi è corrispondenza topografica tra il posizionamento in mappa del fabbricato ed il reale stato dei luoghi; per la corrispondente variazione catastale gli oneri ammontano a circa euro 1.500,00.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che 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, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 01/09/2015, l'immobile risulta libero. Con comunicazione del 14/09/2020 il Custode Giudiziario ha confermato che l'immobile è disabitato e privo di utenze. Con successivo verbale di accesso del 24/02/2021 il custode giudiziario comunicava che l'abitazione presenta qualche cambiamento rispetto alla

descrizione di cui alla CTU, in quanto la porta che dava l'accesso al piano primo e il camino nel salone al piano seminterrato sono stati asportati; inoltre manca la mobilia che costituiva l'arredo delle cucine.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso 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 si terranno presso la sede dell'Associazione Notarile sotto indicata.

Prezzo base: Euro 61.500,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima Euro 46.125,00

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

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

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. 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 dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile sotto indicata nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi presenta l'offerta, **il nome del notaio delegato**, la data della vendita.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A della delega, di cui in appresso**, 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 "TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM. N. 165/2013 - Notaio delegato Cristiana Castallo"

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 in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Notartel S.p.A attraverso il suo portale www.venditepubbliche notarili.notariato.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 "Notartel s.p.a. Cauzioni aste", con IBAN IT24 I 03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2013 - Versamento Cauzione Notaio delegato Cristiana Castallo". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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.

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 ed 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, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso la sede dell'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari - Piazza S. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dr.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno alla via XX Settembre n. 10 - tel. 0736/252969 – mail: f.liberati@tiscali.it, un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ascoli Piceno, li 15/04/2024

**IL NOTAIO
CRISTIANA CASTALLO**