

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

### Esecuzione immobiliare n. 60/2021

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 24/05/2024,

#### AVVISA

che il **giorno 27 novembre 2024 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, con tale modalità, 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in unico lotto:

**Diritti di piena proprietà di tre unità immobiliari, un'abitazione con due garage, ubicate rispettivamente al piano primo e al piano interrato di una palazzina a destinazione residenziale sita nel Comune di Monteprandone (AP), così identificate all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno:**

- **Appartamento ad uso abitazione distinto al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 81, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 411,87, superficie catastale totale mq. 83, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 78, Via Circonvallazione sud n. 12, piano 1;**
- **Autorimessa distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 46, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, Via Circonvallazione sud n. 12, piano S1;**
- **Autorimessa distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 47, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, Via Circonvallazione sud n. 12, piano S1.**

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. Gianluca Baroni il 29 maggio 2023, pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Dalla C.T.U. risulta che l'immobile si trova nella zona destinata prevalentemente all'edificazione residenziale di Monteprandone (AP), in frazione Centobuchi ed è ricompreso in un condominio costituito da tre palazzine.

L'abitazione si trova al piano primo dell'edificio denominato "A1" ed ha accesso attraverso il pianerottolo comune di piano che conduce direttamente al terrazzo della zona giorno. Sul terrazzo si trova il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare che introduce al vano ingresso – cucina – soggiorno e che costituisce la zona giorno dell'appartamento. Dal soggiorno, attraverso il disimpegno, si raggiungono i due bagni e le due camere da letto.

I garage si trovano al piano interrato ed hanno accesso dall'esterno, attraverso la rampa carrabile comune ubicata su via Circonvallazione Sud, e dalla corte comune ubicata al piano terra, attraverso il vano scala e l'ascensore.

Nella relazione peritale è riportato che il compendio pignorato versa in buono stato di conservazione.

Il CTU riferisce che dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso il Comune di Monteprandone (AP), sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- C.E. n. 129/2002 del 24.03.2003 relativa alla costruzione del complesso residenziale;
- Permesso di Costruire n. 96/2003 del 28.01.2004 relativo alla Variante in corso d'opera alla C.E. 129/2002 per realizzazione di complesso edilizio residenziale da eseguirsi in via Circonvallazione sud;
- P.d.C. in sanatoria n. 84/2006 del 25.06.2007 per Variante finale alla C.E. 96/2003 per realizzazione complesso edilizio residenziale - Sanatoria;
- Autorizzazione di agibilità prot. 4162 del 17.02.2010;
- C.I.L.A.S. n.82 prot. 28506/2022 per Intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico agevolato con detrazione fiscale del 110% ai sensi della L. n. 77 del 17.07.2020 e s.m.i.; (Titolo sospeso per richiesta integrazioni documentali).

Dai rilievi effettuati dal perito non emergono difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato negli elaborati di stato riformato allegati al P.D.C. in sanatoria 84/2006.

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 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 23 giugno 2023, 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 141.000,00 (centoquarantunomila/00) con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima.**

**Offerta minima euro 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta/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.

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. 60/2021 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](http://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 srl", con IBAN: IT71X0306911884100000010203 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2021 - 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..

**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](http://www.astalegale.net), [Astalegale.net](http://Astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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](mailto:tiz.angelini@gmail.com), o presso il Custode Giudiziario IVG Marche, Via Cassolo n. 35 – Z.I. S. Ubaldo – 60030 Monsano (AN), tel. 0731 60914 - 605180 – 605542, mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) (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, 23 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Tiziana Angelini

