

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**I AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2021**

*Giudice dell'esecuzione GE delegato Dott.ssa Simona D'Ottavi*

Il sottoscritto *Notaio Alejandro Allevi* con studio in Ascoli Piceno (AP) alla Via Rua del Papavero n. 6, nominato Professionista delegato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari GE del Tribunale di Ascoli Piceno, *Dott.ssa Simona D'Ottavi*, ex art. 591 bis, con ordinanza del 24 Novembre 2023;

**AVVISA**

**che il giorno 28 NOVEMBRE 2024 alle ore 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.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.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 Alejandro Allevi sito in Ascoli Piceno (AP) alla Via Rua del Papavero n. 6, dei seguenti immobili siti in Acquasanta Terme (AP) Via Buonamici al n. 10/16, e precisamente:

**LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al primo piano scala "A" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale nel Comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n. 10, avente una superficie catastale di mq. 64 circa, composto da: ingresso su soggiorno, cucina che affaccia sulla corte privata, una camera matrimoniale e un bagno. Sul lato est dispone di una grande corte privata completamente recintata e pavimentata. Il bene è distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60 particella 729 Sub 10 cat. A/2, classe 3, vani 3,3, superficie totale mq. 64, totale escluse aree scoperte mq 58, rendita euro 114,61, piano 1, scala A, interno 2.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 64 mq, corte privata 53,69 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un immobile completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne; le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione non opponibile.

**LOTTO TRE**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al primo piano scala "A" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale nel Comune di Acquasanta Terme (AP) Via Buonamici n. 10, avente una superficie catastale di mq. 87 circa, composto da: ingresso su soggiorno che affaccia ad ovest, due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. L'appartamento dispone di un balcone sul lato Ovest e di un'ampia corte sul lato Est. Il bene è distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60 particella 729, Sub 11, cat A/2, classe 3, vani 5, superficie totale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq 82, rendita Euro 206,58, piano 1, scala A, interno 3. La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 87 mq, corte privata 27,81 mq, balcone 7,85 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante

in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne; le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione non opponibile.

## **LOTTO QUATTRO**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano SECONDO scala "A" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale nel Comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n. 10, avente una superficie catastale di mq. 65 circa. L'appartamento è stato collegato con l'appartamento di cui al sub 14 ed ha conservato l'accesso dalle scale ed è composto da un corridoio collegato all'altra unità immobiliare, da due camere ed un bagno. Il bene dispone sul lato est di un grande balcone di circa mq 21 ed è distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60 particella 729, Sub 13, cat A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita Euro 144,61, piano 2, scala A, interno 5.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 65 mq, balcone 21 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Esiste una diversa distribuzione degli spazi interni e modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne. L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub. 14 ed il perito estimatore non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia indicante tale fusione per cui catastalmente le unità immobiliari sub 13 e sub 14 risultano distinte e le opere edilizie interne eseguite senza il titolo edilizio legittimante i lavori. Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 mentre le opere edilizie interne eseguite senza titolo edilizio possono essere regolarizzate con una sanatoria.

Il bene è occupato senza titolo.

## **LOTTO CINQUE**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano SECONDO scala "A" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n. 10, avente una superficie catastale di mq. 89 circa. L'appartamento è stato collegato con l'appartamento di cui al sub 13 e ha conservato l'accesso dalle scale ed è composto da un ingresso su ampio soggiorno, cucina che affaccia sul lato ovest dell'edificio ove insiste un'ampia terrazza di circa mq 22. Sul lato est è presente un balcone di circa 9 mq. Il bene è distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60, particella 729, Sub 14, cat A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq 81, rendita Euro 206,58, piano 2, scala A, interno 6.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 89 mq, balconi 31,50 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti difformità quali la diversa distribuzione degli spazi interni e il diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne.

L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub. 13 ed il perito estimatore non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia indicante tale fusione per cui catastalmente le unità immobiliari sub 13 e sub 14 risultano distinte e le opere edilizie interne eseguite senza il titolo edilizio legittimante i lavori.

Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato senza titolo.

## **LOTTO SEI**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano TERZO scala "A" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 65 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno-cucina, un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno. Il bene dispone sul lato est di un balcone di circa 21 mq ed è distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60 particella 729, Sub 16, cat A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita Euro 144,61, piano 3, scala A, interno 8.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 65 mq, balcone 21,00 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne.

Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile.

## **LOTTO SETTE**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano PRIMO scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale nel comune di Acquasanta Terme (AP) alla Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 87 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno che affaccia ad Ovest e disimpegna su un corridoio da cui si accede a due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Il bene dispone sul lato Ovest di un balcone e di una ampia corte sul lato Est. E' distinto al C.F. del predetto comune al foglio 60, particella 729, Sub 26, cat A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq 82, rendita Euro 206,58, piano 1, scala B, interno 1.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 87 mq, balcone 7,85 mq, corte privata 27,81 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile.

### **LOTTO OTTO**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano PRIMO scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 57 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno, cucina che affaccia su corte privata. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale ed un bagno. L'appartamento dispone sul lato Est di una ampia Corte privata recintata e pavimentata. L'appartamento è distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60, particella 729 Sub 27, cat A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq. 57, totale escluse aree scoperte mq 52, rendita Euro 123,95, piano 1, scala B.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 57 mq, corte privata 53,69 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile.

### **LOTTO NOVE**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano PRIMO scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 87 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno che affaccia ad Ovest e disimpegna su un corridoio da cui si accede a due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. L'appartamento dispone di un balcone sul lato Ovest e di una ampia corte sul lato Est, corte recintata e pavimentata. L'appartamento è distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 28, cat A/2, classe 3, vani 5, Superficie catastale totale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq 82, Rendita Euro 206,58, piano 2, scala B, Interno 3.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 87 mq, corte privata 27,81 mq., balcone 7,85 mq.

L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile.

### **LOTTO UNDICI**

Diritti di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo, scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del Comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 57 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno, cucina che affacciano un balcone sul lato Est. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale ed

un bagno. L'appartamento dispone di un ampio balcone sul lato Est. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 30, cat A/2, classe 3, vani 3, Superficie catastale totale mq. 57, totale escluse aree scoperte mq 52, Rendita Euro 123,95, piano 2, scala B, Interno 5.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 57 mq, balcone 16,79 mq. L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile.

## **LOTTO QUATTORDICI**

Diritti piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo, scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 57 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno-cucina che affacciano su un balcone sul lato Est; dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale ed un bagno. E' distinto al C.F. del Comune di Acquasanta Terme al foglio 60 particella 729 Sub 33 cat A/2, classe 3, vani 3, Superficie catastale totale mq. 57 totale escluse aree scoperte mq 52, Rendita Euro 123,95, Piano 3 scala B, Interno 8.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 57 mq, balcone 16,79 mq. L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

Il bene è occupato con contratto di locazione opponibile.

## **LOTTO QUINDICI**

Diritti piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo, scala "B" di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale mq. 91 circa. L'appartamento è composto da un ingresso su soggiorno che affaccia ad Ovest e disimpegna su un corridoio da cui si accede a due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio e dispone sul lato Est di un balcone e sul lato Ovest di un balcone più ampio di circa 22 mq. E' distinto al N.C.E.U. del Comune di Acquasanta Terme al foglio 60 particella 729 Sub 34 cat A/2, classe 3, vani 5, Superficie catastale totale mq. 91 totale escluse aree scoperte mq 83, Rendita Euro 206,58, Piano 3 scala B, Interno 9.

La superficie convenzionale complessiva è così suddivisa: appartamento 91 mq, balconi 32,15 mq. L'edificio in esame, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016. Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione è buono anche sotto il profilo igienico-sanitario.

Sono presenti modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne. Le

opere difformi sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge. Il bene è occupato con contratto di locazione opponibile.

### **LOTTO SEDICI**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 22 circa. E' distinto al N.C.E.U. del Comune di Acquasanta Terme al foglio 60 particella 729 Sub 3 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 22, totale escluse aree scoperte mq 25, Rendita Euro 38,63, Piano T scala A. Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Il box risulta frazionato in due distinte unità in conformità alla variante n. 35/07 del 18/06/2007, prot. 39/2010 ma catastalmente è un unico sub. I Box posti sul lato ovest presentano una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 2.000,00 Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono.

Il bene è occupato senza titolo



### **LOTTO DICIOOTTO**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 20 circa. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 5 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 20, totale escluse aree scoperte mq 23, Rendita Euro 35,12, Piano T scala A.

Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

I Box posti sul lato ovest presentano una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 2.000,00 Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono.

Il bene è occupato con contratto di locazione non opponibile.

### **LOTTO VENTUNO**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta

da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 20 circa. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 18 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 20, totale escluse aree scoperte mq 22, Rendita Euro 35,12, Piano T scala B.

Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Presenta una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 2.000,00 Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono.

Il bene è occupato in virtù di contratto opponibile.

### **LOTTO VENTIDUE**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 19 circa. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 19 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 19, totale escluse aree scoperte mq 21, Rendita Euro 33,36, Piano T scala B.

Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Presenta una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 2.000,00. Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono.

Il bene è libero.

### **LOTTO VENTITRE**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 22 circa. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 20 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 22, totale escluse aree scoperte mq 25, Rendita Euro 38,63, Piano T scala B.

Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi

interni sono in laterizio forato. Il box risulta frazionato in due distinte unità in conformità con quanto presentato nella variante al PDC n. 35/07 del 18,06,2007 prot 039/2010 anche se catastalmente risulta un unico sub.

Presenta una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 3.000,00. Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono. Il bene è occupato in virtù di contratto opponibile.

## **LOTTO VENTIQUATTRO**

Diritti piena proprietà su box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale composta da quattro piani, situato in zona residenziale del comune di Acquasanta Terme (AP), Via Buonamici n.10, avente una superficie catastale di mq. 19 circa. E' distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 60 particella 729 Sub 21 cat C/6, classe 4, Superficie catastale totale mq. 19, totale escluse aree scoperte mq 21, Rendita Euro 33,36, Piano T scala B.

Le pareti che dividono i box sono realizzati con blocchi di cemento forato a faccia vista. Al box si accede utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio, che è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 305/07 de 18.06.2007, Variante in corso d'opera prot. n. 039/2010 e Certificato di Abitabilità parziale prot. n. 12471 del 29.06.2016.

Trattasi di un edificio completato nel 2011 e costruito con struttura portante in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.

Presenta una maggiore profondità rispetto a quella assentita. L'altezza interna del piano seminterrato risulta di ml. 2,85 in luogo di quella approvata pari a ml.2,40. L'aggiudicatario dovrà, in merito alle suddette difformità, ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra. Il perito estimatore ha quantificato una spesa complessivamente ammontante a circa euro 2.000,00. Lo stato di manutenzione esterno è discreto. Presenta alcune macchie superficiali dovute all'umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di intonaco. Lo stato di manutenzione interno è buono. Il bene è occupato in virtù di contratto opponibile.

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è dotato dei seguenti **titoli edilizi**:

- Permesso di costruire n. 305/2007 del 18/06/2007; autorizzazione di voltura n. 7913 del 05/08/2008; autorizzazione di Voltura n. 12085 del 02/12/2008; variante in corso d'opera prot. 039/2010 relativa all'aumento di unità immobiliari da 15 a 18; distribuzione interna degli appartamenti; aumento del numero di autorimesse da 16 a 18; certificato di agibilità parziale prot. n. 12471 del 29/09/2016 avente ad oggetto i 18 appartamenti autorizzati; pratica del Genio civile n. 126741 del 29/06/2007 prot. n. 4844 relativa alla costruzione di n. 15 alloggi; pratica 126741 del 19/03/2009 prot. n. 19387 1° variante; pratica 126741 del 28/07/2009 prot. n. 51432, 2° variante; pratica 126741 del 03/10/2011 prot. n. 47094 Collaudo Statico e di Conformità del 18/10/2011.

I beni comuni non censibili sono così individuati: foglio 60, p.lla 729, sub 35, piano T, scala B: BCNC ai sub 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25; foglio 60, p.lla 729, sub 36, piani T-1-2-3, scala B: BCNC ai sub 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34; foglio 60, p.lla 729, sub 37, piano T, scala A: BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; foglio 60, p.lla 729, sub 38, piani T-1-2-3-, scala A: BCNC ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17; foglio 60, p.lla 729, sub 39, piano T, scala A/B: BCNC ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 e 38; foglio 60, p.lla 729, sub 39, piano T, scala A/B: scarpata BCNC ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39.



I beni sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 23/07/2012, trascritto l'1/08/2012 nn. 5634/4115; in precedenza erano pervenuti per atto di compravendita del 30/10/2008 trascritto il 17/11/2008 nn. 10707/7074; ed ancora erano pervenuti al dante causa per atto di compravendita del 25/06/2008 trascritto il 17/07/2008 ai nn. 6137/3689; ed ancora prima per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 23/02/2007 trascritto il 23/03/2007 ai nn. 3554/2278; ancora in precedenza i beni erano pervenuti in virtù di atto di espropriazione per pubblica utilità del 23/11/2006, trascritto il 04/12/2006 ai nn. 13568/8726.

Il prezzo base della vendita è così determinato:

**LOTTO DUE**

**Prezzo base: euro € 44.625,00=;**

**Offerta minima è pari ad € 33.469,00=;**

**LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 61.350,00=;**

**Offerta minima è pari ad 46.013,00=;**

**LOTTO QUATTRO**

**Prezzo base: € 48.225,00=;**

**Offerta minima è pari ad 36.169,00=;**

**LOTTO CINQUE**

**Prezzo base: € 65.550,00=;**

**Offerta minima è pari ad 49.163,00=;**

**LOTTO SEI**

**Prezzo base: € 54.150,00=;**

**Offerta minima è pari ad 40.614,00=;**

**LOTTO SETTE**

**Prezzo base: € 61.350,00=;**

**Offerta minima è pari ad 46.013,00=;**

**LOTTO OTTO**

**Prezzo base: € 40.500,00=;**

**Offerta minima è pari ad 30.375,00=;**

**LOTTO NOVE**

**Prezzo base: € 61.350,00=;**

**Offerta minima è pari ad 46.013,00=;**

**LOTTO UNDICI**

**Prezzo base: € 43.425,00=;**

**Offerta minima è pari ad 32.569,00=;**

**LOTTO QUATTORDICI**

**Prezzo base: € 49.425,00=;**

**Offerta minima è pari ad 37.069,00=;**



#### **LOTTO QUINDICI**

**Prezzo base: € 72.675,00=;**

**Offerta minima è pari ad 54.507,00=;**

#### **LOTTO SEDICI**

**Prezzo base: € 9.375,00=;**

**Offerta minima è pari ad 7.032,00=;**

#### **LOTTO DICIOOTTO**

**Prezzo base: € 8.625,00=;**

**Offerta minima è pari ad 6.469,00=;**

#### **LOTTO VENTUNO**

**Prezzo base: € 8.250,00=;**

**Offerta minima è pari ad 6.188,00=;**

#### **LOTTO VENTIDUE**

**Prezzo base: € 7.875,00=;**

**Offerta minima è pari ad 5.907,00=;**

#### **LOTTO VENTITRE**

**Prezzo base: € 9.375,00= (novemilatrecentosettantacinque/00);**

**Offerta minima è pari ad 7.032,00=;**

#### **LOTTO VENTIQUATTRO**

**Prezzo base: € 7.875,00=;**

**Offerta minima è pari ad 5.907,00=;**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere non inferiori al 3% della stessa.**

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale, nonché descrittiva, inerenti i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 sono state desunte dalla Perizia tecnica redatta dall'Esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni, l'Architetto Donatella Di Paolo, che si richiama espressamente ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, alle difformità, senza alcuna garanzia per evizione.

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

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

**Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Aleandro Allevi, sito in Ascoli Piceno (AP), Rua del Papavero 6, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara.**

Sulla busta dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della

vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e quindi né il nome delle parti, né il numero della procedura, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta è **irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.** va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con 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.

La domanda, contenente l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ), del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'importo della **cauzione** prestata che dovrà essere del **10% del prezzo proposto a base d'asta** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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) le complete generalità dell'offerente 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 ed il recapito telefonico del soggetto cui 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 il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'apertura delle buste e rimetta la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.; se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e la relativa autorizzazione deve essere inserita nella busta; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferito all'offerente; qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità in corso di validità e la fotocopia del codice fiscale dell'offerente;
- c) l'offerta potrà essere presentata da qualunque soggetto, ad eccezione del debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono depositare offerte per persone da nominare;
- d) l'indicazione dell'importo **della cauzione in misura non inferiore al 10%** del prezzo proposto a base d'asta, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a **"Tribunale di Ascoli Piceno – Notaio delegato Aleandro Allevi-n. 112/2021 R.G.E."** ed 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. 22.1.2008, 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 possono fare offerte anche per persona da nominare.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- **le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione nel caso di persona fisica, delle generalità, del codice fiscale in corso di validità, dello stato civile (ed in caso di soggetto coniugato del regime patrimoniale; nel caso di comunione legale le generalità ed il codice fiscale del coniuge il quale se vorrà escludere la comunione dovrà presentare dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c.; nel caso di offerente persona giuridica, dovrà essere indicato: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese, le generalità del legale rappresentante; inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato a non più di 10 giorni, dal quale risulti la costituzione ed i poteri dell'offerente; nel caso in cui l'offerente è un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e la relativa autorizzazione deve essere inserita nella busta; nel caso di offerta presentata da un extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 90 giorni, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle

specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti

l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Ascoli Piceno;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

## **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

• **contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene il bonifico dovrà essere**

**effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno antecedente a quello fissato per la vendita**, del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima,

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere versata cinque giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo **pari almeno al 10% del prezzo proposto a base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta**. Essa andrà versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso **BPER – filiale di Ascoli Piceno, alle seguenti coordinate IBAN IT13A0538713503000003949191 specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno – Notaio Alejandro Allevi - Esecuzione immobiliare n. 112/2021 RGE.**

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente; nel caso in cui sia pervenuta un'offerta per un importo non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite

connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 3% del prezzo più alto.**

**Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.** La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

## **7. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, **entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza**, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato **alla procedura e acceso presso BPER – filiale di Ascoli Piceno, alle seguenti coordinate IBAN IT13A053871350300003949191 specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno – Notaio Aleandro Allevi - Esecuzione immobiliare n. 112/2021 RGE.**

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, nella domanda dovrà indicare l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e



straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

**Per ulteriori indicazioni circa le modalità di presentazione dell'offerta telematica, lo svolgimento della vendita e per l'aggiudicatario si rinvia a tutto quanto previsto nell'ordinanza di vendita 24/11/2023 e nei relativi allegati sub A) e B).**

## **8. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita ed alla copia della perizia di stima con adeguata documentazione fotografica degli immobili posti in vendita.
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul:  
**sito internet [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), sito internet [www.astalegalenet.it](http://www.astalegalenet.it), sito internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), sito internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)**

### **RENDE NOTO**

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

- a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

- sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- e) l'aggiudicatario, qualora ne abbia interesse, dovrà presentare al professionista delegato formale istanza di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo;
- f) l'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione;
- g) gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice, prevista verifica del versamento del saldo prezzo e delle spese;
- h) con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile e, pertanto, da tale data andranno a favore ed carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- i) tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bollo ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;
- l) l'importo versato a titolo di spese non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e verranno richieste successivamente;
- m) qualora le spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie la procedura all'esito dei conguagli procederà alla restituzione delle somme eccedenti in favore degli aggiudicatari;
- n) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- o) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### INFORMA

che le richieste di visita dell'immobile devono essere inoltrate al Custode (Dott. Romolo Baroni, Via Serafino Cellini n. 47/b, 63100 Ascoli Piceno; email: [robaro@tiscali.it](mailto:robaro@tiscali.it)). Ulteriori informazioni possono essere richieste al **Delegato (Notaio Alejandro Allevi, con studio sito in Ascoli Piceno (AP) Rua del Papavero 6, telefono |mobile 3331317305 | Email: [aallevi@notariato.it](mailto:aallevi@notariato.it))**.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa del Delegato dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, come specificato nel presente avviso.

In tali ipotesi si fa presente che le spese per dotare le immobile del relativo certificato Ape sono a carico dell'acquirente il quale dovrà provvedere a consegnarlo prima del decreto di trasferimento al professionista delegato.

Ascoli Piceno il 20 Settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Alejandro Allevi

