

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita

Esecuzione immobiliare n. 99/2015 (a cui è riunita la n. 49/2023)

Promossa da: Banca Picena Truentina – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sost. da BCC NPLS 2018-2 S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.A.

La sottoscritta **dr.ssa Cristiana Castallo**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del G.E. Dr.ssa Claudia Di Valerio in data 20/10/2017 e successivo provvedimento del G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi in data 19/10/2022

### AVVISA

che il giorno **26/09/2024, alle ore 15,00** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **vendita senza incanto** dei seguenti beni:

### LOTTO 2

Intera piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Comune di **San Benedetto del Tronto** (AP), Via Monte Conero n. 3 e precisamente:

- **appartamento per civile abitazione** al piano primo distinto con il numero interno 2 (due) della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque).

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 24 con la particella 259 sub 4, P1**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 117, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. euro 520,33.

Il CTU ha attestato che, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Assetto del Territorio di San Benedetto del Tronto, per l'immobile pignorato, facente parte di maggior fabbricato, non risultano documenti circa l'anno esatto di inizio della costruzione.

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 064 del 27 gennaio 2000.

Nella relazione depositata, in merito alla regolarità urbanistica, il CTU ha dichiarato che "non si riscontrano difformità degne di nota da segnalarsi, rispetto ai titoli comunali reperiti, si riscontra regolarità urbanistica per gli immobili oggetto di esecuzione".

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 30 novembre 2017, l'immobile di cui al Lotto 2) risultava utilizzato da terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 01/03/2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate competente in data 09/03/2013, opponibile alla procedura perché anteriore al pignoramento, con durata fino al 28/02/2017.

Da successivo verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario il 14 giugno 2024 risulta che il debitore esecutato è deceduto, che l'immobile è stato rilasciato in data 28/02/2022 con risoluzione anticipata del suddetto contratto di locazione e che attualmente risulta utilizzato dal figlio del debitore esecutato come dimora principale.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, alla quale ci si riporta integralmente, redatta dal geom. Alfredo Bertone in data 07/07/2017.

Si precisa che eventuali trascrizioni ed iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita, saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria, laddove non cancellabili con il decreto di trasferimento immobile, e che le spese di cancellazione delle formalità

pregiudizievoli, anche successive alla trascrizione del pignoramento, sono anticipate dalla stessa parte aggiudicataria.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 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.

Si tenga conto per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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.

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.

## **1° VENDITA SENZA INCANTO**

**Lotto 2)**

**Prezzo base: Euro 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (Offerta minima pari ad Euro 97.500,00)**

**In caso di gara tra più offerenti, con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa.**

Le offerte vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita). Le offerte sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c. e **dovranno essere depositate 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.**

L'offerta va presentata con marca da bollo da 16 euro, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e deve contenere ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'indicazione del prezzo, il tempo e le modalità di pagamento ed essere sottoscritta dall'offerente con firma autografa.

L'offerta deve inoltre contenere: la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare; le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza) con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale (se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita (dati

catastali), il prezzo offerto, in cifre e in lettere precisando che in caso di difformità prevale l'importo scritto in lettere, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni, l'importo della cauzione (in misura pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta) e l'importo del fondo spese (in misura non superiore al 20% del prezzo proposto a base d'asta), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'espressa dichiarazione, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e 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 prestazione che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta non è efficace se non viene prestata cauzione come sopra indicato.

All'offerta devono essere allegati: il certificato del registro delle imprese o visura camerale non antecedente a 30 giorni o l'atto costitutivo per le associazioni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e o società da nominare; l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenne o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante – entrambi i genitori nel caso di minore sottoposto alla responsabilità genitoriale); la fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), la fotocopia del codice fiscale, l'estratto di matrimonio; n. 2 assegni circolari (se postali sono accettati i vaglia postali e solo quelli vidimati) non trasferibili intestati a "Tribunale di Ascoli. Piceno - Nome professionista — n. R.G.E. o R.G.A.C.C. o R.G. Fall", di cui uno pari ai 10% del prezzo offerto per cauzione ed il secondo per un importo pari al 20% del prezzo offerto per spese.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Tra il compimento delle forme di pubblicità previste nella delega - Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi con la stessa vigenti, pubblicità 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); avviso per estratto su "Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie"; avviso sul periodico mensile NEWSPAPER - dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

Nella **vendita senza incanto** l'aggiudicazione è definitiva.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte 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), [www.associazionenotarileap.it](http://www.associazionenotarileap.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. Cesare Volpi con studio in San Benedetto del Tronto (AP), via Nazario Sauro n. 162, tel. 0735/753487 – mail: [info@volpiassociati.com](mailto:info@volpiassociati.com) - un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, li 18/06/2024

IL NOTAIO  
CRISTIANA CASTALLO