

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON**  
**MODALITA ' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Esecuzione Immobiliare n.12/2022 R.G.E.**

Promosso da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA quale mandataria di SIRIO NPL SRL

Il professionista delegato Dott.ssa Sabina Malizia, con studio in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83, (tel 0735/650462 – cell. 349/6545249) visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 12/2022 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 05/05/2023, nonché le disposizioni del G.E. del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015, visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 08/10/2024 ore 16,00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, con sede in 63100 Piazza Serafino Orlini, aula n. 58 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista", precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in lotto unico

**DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

A) Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo della scala "C", censito al Catasto Fabbricati di Montepandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 90 m<sup>2</sup> di cui totale escluse aree scoperte 85 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 336,99

L'abitazione è posta all'ultimo livello di piano, e si compone di: ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, in unico ambiente, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed altrettanti balconi a livello.

Trattasi di una unità abitativa avente una normale distribuzione planimetrica interna, ben curata nei dettagli (bagni con radiatori in ghisa integrati da termo-arredo in acciaio) e nella scelta degli elementi di finitura (parquet di rovere, mosaici e piastrelle in grès porcellanato di buona qualità). Nel complesso l'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti.

B) Locale di deposito e/o magazzino, posto al piano primo sottostrada della scala "C", di

pertinenza del suddetto appartamento, censito al Catasto Fabbricati di Montepandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale complessiva 17 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 21,69

Trattasi di una unità immobiliare con finiture di tipo comune, in ottime condizioni di conservazione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti.

C) Posto auto scoperto posto all'esterno del fabbricato, collocato in continuità con altri posti auto, catastalmente al piano primo sottostrada, di pertinenza del suddetto appartamento, censito al Catasto Fabbricati di Montepandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale complessiva 12 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 11,16

Il compendio immobiliare fa parte di un maggior fabbricato residenziale costituito in condominio, denominato “condominio Mediterraneo” - scala “C”, ubicato nella zona periferica est dell'abitato di Montepandone.

L'edificio in cui sono allocati gli immobili pignorati è di recente costruzione.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella CTU a firma del Geometra Roberto Fulgenzi con studio in Via Roma n. 54 - 63175 Acquaviva Picena – pec: roberto.fulgenzi@geopec.it; Cell. 347/6434923 i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Quando alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare si richiama, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Roberto Fulgenzi.

Dalla relazione del custode depositata il 20/03/2023 il lotto unico risulta occupato dall'esecutata.

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base d'asta € 98.400,00 (Euro novantottoquattrocento/00). Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato offerta minima € 73.800,00 (Euro settantatreottocento/00). In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.**

### **SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE**

L'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- Permesso di Costruire n. 94/2004 del 17.03.2005;

- Permesso di Costruire n. 4/2007 del 13.02.2007 (variante al P. di C. n. 94/2004)

Successivamente, in data 15.02.2007 ed acquisita al protocollo del Comune di Monteprandone con il n. 3169, è stata presentata ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 così come modificato dal D.lgs n. 301/2002, la richiesta di agibilità per l'intera palazzina condominiale completa di tutta la documentazione essenziale (collaudo statico, planimetrie catastali, dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici).

Per l'appartamento pignorato (sub 55), dalla debitrice esecutata è stata presentata, ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, in data 24.01.2013, acquisita al protocollo del Comune di Monteprandone con il n. 1887, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. - per l'installazione a protezione del balcone nord di una pensilina con struttura portante e minuta in legno. L'installazione del suddetto manufatto non è mai stata eseguita. Per il rifacimento della pavimentazione del camminamento comune di accesso alle scale "A" e "B" della palazzina condominiale è stata presentata in data 23.11.2016, acquisita al protocollo del Comune di Monteprandone con il n. 26933, la CILA per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera "a" ed "e-bis" del DPR n. 380/2001.

Non sono stati realizzati altri interventi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti abilitativi oppure tali da richiedere la presentazione di domande, richieste, denunce o segnalazioni.

Dalla perizia si evince che non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati progettuali di riferimento per cui il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è pienamente legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico sull'Edilizia DPR 380 del 2001.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, (ad eccezione di quelle non cancellabili); l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e ss, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio della dott.ssa Dott.ssa Sabina Malizia, con studio in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83, (tel 0735/650462 – cell. 349/6545249)

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Per chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Asta legale.net Spa attraverso il suo portale **www.spazioaste.it**. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

- 1.offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Astalegale.net. S.p.A. Cauzioni Aste “ con IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno –Esecuzione immobiliare n. 12/2022 RGE –Versamento cauzione** e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche
4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenni, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita;

9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

10. 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 12,30 presso lo studio del professionista Delegato Dott.ssa Sabina Malizia in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83, a pena di inefficacia. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura) e il numero del lotto;
- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale ( o partita iva e visura camerale se trattasi

di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;

c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione ( in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto)

e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

f) 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;

g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

h) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a –**“Tribunale di Ascoli Piceno – dott.ssa Sabina Malizia – n.12/2022 R.G.E. ”** – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

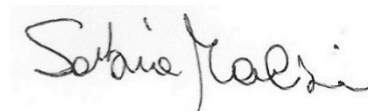
Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Sabina Malizia– n.12/2022 RGE –”, o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. 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 e relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti 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.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ; nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Dott.ssa Sabina Malizia presso il suo studio sito in San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83. Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell’immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti ( con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura), ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella relativa al delegato Dott.ssa Sabina Malizia, nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all’aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell’offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall’aggiudicazione. Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del delegato Dott.ssa Sabina Malizia sito in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Pasubio n. 83, (cellulare 349/6545249) mail: [sabina.malizia@sg-consulting.biz](mailto:sabina.malizia@sg-consulting.biz) o presso il custode giudiziario Dott.ssa Katia D’Ercole VIA I MAGGIO 4 - 63078 - Spinetoli (AP) tel. 338/1541859 – 0736/497718 mail: [studio.katiadercole@gmail.com](mailto:studio.katiadercole@gmail.com), ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale. È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott.ssa Katia D’Ercole, un appuntamento per la visita all’immobile tramite l’inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

San Benedetto del Tronto, 26/06/2024

Il professionista Delegato

Dott.ssa Sabina Malizia

Handwritten signature of Sabina Malizia in black ink.