

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

Esecuzione Immobiliare n.20/2020 R.G.E.

Promosso da: DOVALUE SPA , MANDATARIA DI "BCC NPLS 2018-2 SRL"

Il professionista delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 (cel. 347/9058740), visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 20/2020 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 13/01/2023, 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 **06 Novembre 2024 ore 16:00** e seguenti presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Emanuela Zannoni, sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 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 immobili

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1:

Diritti dell'intera piena proprietà di fabbricato edificato nei primi anni 2000 sito nel comune di Spinetoli (AP) in Villa Ciarulli n.21.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) avente ognuno accesso indipendente senza ascensore e su un piano seminterrato; il piano seminterrato è costituito dall'autorimessa (sub.15), dai locali annessi al sub. 13 e parti comuni, il piano terra comprende l'appartamento contraddistinto con il sub. 14 mentre al piano primo è ubicato l'appartamento contraddistinto con il sub.13.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno, lo stesso presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono in corso di costruzione, realizzati con colonnine in c.a., muretti in mattoni e protezioni provvisorie in legno.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, la copertura necessita di intervento di manutenzione straordinaria delle parti a vista, così come le porzioni di fabbricato ancora in corso di costruzione, che presentano ammaloramenti dovuti all'esposizione degli agenti atmosferici.

L'appartamento al piano primo (sub 13) si sviluppa su un unico livello ed è composto da soggiorno-tinello con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza variabile tra ml 2,91 e 3,32. Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di un termocamino collocato nel soggiorno-tinello e collegato all'impianto di riscaldamento a pavimento, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. L'accesso all'appartamento è con una scala esterna che collega la piccola corte esclusiva al piano terra al balcone-ballatoio di accesso della superficie di 35,58, l'appartamento è

inoltre dotato di in balcone della superficie di 20,75 mq accessibile dal soggiorno-tinello. I balconi sono parzialmente in corso di costruzione, mancano le finiture e le balaustre di protezione, che attualmente sono costituite da parapetti in legno, così come la scala di accesso che non ha né rivestimento né balaustre di protezione fisse. L'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

L'appartamento è abbinato con dei locali al piano seminterrato, che allo stato attuale non sono definiti in quanto il piano è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne. Catastalmente i locali sono individuati come tre fondaci, uno della superficie lorda di mq 36,68, uno della superficie di mq 13,47 e l'altro della superficie di 7,49 mq, oltre ad un vano tecnico di mq 6,44 per un'altezza di ml 2,60. Completa la proprietà una corte esclusiva non accessibile direttamente dall'u.i. attualmente destinata a terreno incolto, della superficie di circa mq 712.

L'appartamento al piano terra (sub 14) si sviluppa su un unico livello ed allo stato di fatto è organizzato in due appartamenti, il primo composto da soggiorno-tinello, angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, tre ripostigli ed un bagno, mentre il secondo appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza pari a 2.67 m. Nel primo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene sia per mezzo di una stufa a pellet collocata nel soggiorno-tinello, che per mezzo di ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato. Nel secondo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato. L'unità immobiliare sarebbe predisposta per il riscaldamento a pavimento tramite pannelli radianti con serpentina elettrica, ma l'impianto non è mai entrato in funzione. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. L'u.i.u. sopra descritta è dotata di un balcone di 28,12 mq accessibile dal soggiorno-tinello del primo appartamento, oltre ad una corte sistemata prevalentemente sistemata a giardino incolto per una superficie di mq 98 circa. Il balcone è in corso di costruzione, mancano sia la pavimentazione che le balaustre di protezione, che attualmente sono sostituite da parapetti in legno temporanei. L'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

L'autorimessa (sub 15) è ubicata al piano seminterrato ed è costituita catastalmente da un locale destinato a garage, per una superficie lorda pari a 47,94 mq ed un'altezza di circa 2,60 m.

Il locale allo stato attuale non è definito in quanto il piano seminterrato è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne, ed è usato come magazzino.

Nella CTU a firma del Geom. Marcella Capitani risulta che il fabbricato dispone di pannelli fotovoltaici installati su una falda di copertura a servizio dell'intero immobile, ma che non è stato possibile verificarne l'effettivo utilizzo.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- Foglio 5 part. 188 sub. 13 di categ. A/2 cl.3, consistenza 8 vani, rendita € 272,69, piano S1-T-1 sito in via Villa Ciarulli n.21
- Foglio 5 part. 188 sub. 14 di categ. A/2 cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita € 221,56, piano T sito in via Villa Ciarulli n.21
- Foglio 5 part. 188 sub. 15 di categ. C/6 cl.2, consistenza 42 mq, rendita € 54,23, piano S1 sito in via Villa Ciarulli n.21

Dalla relazione del custode depositata il 04/04/2022 il lotto 1 risulta occupato dagli esecutati.

LOTTO 1 - Prezzo base della vendita € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra

indicato offerta minima € 120.000,00 (Euro centoventimila/00)

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

LOTTO 2:

Diritti dell'intera piena proprietà di fabbricato sito nel comune di Spinetoli (AP) in Villa Ciarulli n.21.

Il fabbricato principale individuato con i sub. 6 e 7 è stato edificato ante 1967, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo sottotetto) ed è composto da :

-Piano terra: ingresso, soggiorno-tinello con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un locale ad uso fondaco, per una superficie complessiva lorda pari a 108,79 mq ed un'altezza variabile nei vari locali tra ml 2,59 e 2,72;

-Piano primo: soggiorno-tinello con cucina, un disimpegno, due camere da letto, un'anticamera, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie complessiva lorda pari a 109,57 mq ed un'altezza variabile nei vari locali tra ml 2,75 e 3,05;

-Piano secondo sottotetto: locali ad uso soffitta per una superficie lorda pari a mq 109,57 ed un'altezza variabile tra ml 2,20 (massima) e ml 0,90 (minima rilevata sulle porzioni accessibili).

Il piano terra ed il piano primo sono collegati per mezzo di una scala interna rivestita con piastrelle in cotto, mentre il piano secondo sottotetto è accessibile da una botola con scala metallica retrattile sul disimpegno al piano primo. Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia collocata esternamente al fabbricato mediante termosifoni in alluminio. L'immobile sopra descritto è dotato anche di tre balconi al piano primo, uno accessibile dal soggiorno della superficie di mq 3,30, uno accessibile dall'anticamera della superficie di mq 3,52 ed uno accessibile dal lastrico solare del sub.8 della superficie di mq 4,70. Completano la proprietà delle corti esclusive destinate a marciapiede e giardino per una superficie complessiva di circa mq 117,00.

La porzione del fabbricato individuata con il sub. 8 è stata edificata nei primi anni 2000 e si trova ancora in corso di costruzione, si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) ed un piano seminterrato.

Il piano terra è costituito da un locale che sarà destinato ad autorimessa e un locale ad uso fondaco, ai quali si accede dalla corte esclusiva del sub. 7, per una superficie complessiva di mq 95,42 ed un'altezza di ml 2,98. Il piano primo è costituito da un lastrico solare al quale è possibile accedere dall'immobile distinto con il sub. 6, avente una superficie di mq 93,84. Infine il piano seminterrato è costituito da un locale ad uso fondaco-magazzino al quale si accede dal piano seminterrato del fabbricato adiacente, che si sviluppa per una superficie di mq 80,00 con un'altezza di ml 2,60. L'immobile dispone di una corte esclusiva della superficie di mq circa 82,00, sulla quale è stato costruito un pollaio con struttura posticcia in legno e lamiera metalliche, della dimensione di circa ml 7,00 x 5,00 x 2,20 .

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli

• Foglio 5 part. 188 sub. 6 di categ. A/2 cl.5, consistenza 7 vani, rendita € 238,60, piano T-1-2 sito in via Villa Ciarulli n.21;

• Foglio 5 part. 188 sub. 7 di categ. A/3 cl.5, consistenza 4 vani, rendita € 136,34, piano T-1-2 sito in via Villa Ciarulli n.21;

• Foglio 5 part. 188 sub. 8 di categ. F/3, piano S1-T-1 sito in via Villa Ciarulli n.21

Dalla relazione del custode depositata il 04/04/2022 il lotto 2 risulta occupato dagli esecutati.

LOTTO2-Prezzo base della vendita € 93.440,00 (Euro novantatremilaquattrocentoquaranta/00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato offerta minima € 70.080,00 (Euro settantamilaottanta/00)

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Si precisa che i 2 lotti vengono venduti separatamente e che, pertanto, dovranno essere

presentate singole offerte per ciascuno di essi.

Si precisa, inoltre, che il prezzo base della vendita è quello indicato nel presente avviso, in quanto determinato dal giudice delle esecuzioni con provvedimento di delega alla vendita del 13/01/2023.

Si precisa che l'immobile è pervenuto agli esecutati per donazione nell'anno 2006 e il donante è deceduto nell'anno 2013.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella CTU a firma del Geom. Marcella Capitani con studio in Via Ugo La Malfa n. 19 - 63074 San Benedetto del Tronto (AP) – e-mail/pec: marcella.capitani@geopec.it, 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. Marcella Capitani.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE

L'intero complesso del **lotto 1** risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.2698/03 del 25/02/2003 con la quale viene autorizzata la “realizzazione di edificio per civile abitazione”;
- Permesso di costruire n. 23/05 del 15/04/2005 con la quale veniva autorizzata la variante in corso d’opera ai lavori di “realizzazione di edificio per civile abitazione”;
- Proroga edilizia prot. n. 11659/12116/06 del 09/11/2006 con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione;
- Proroga edilizia prot. n. 13008/10280/12 del 11/11/2009 con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione;
 - Comunicazione di inizio attività libera prot. 12419 del 26/11/2010 con la quale si comunicava la realizzazione di un impianto fotovoltaico sull’immobile;
 - Proroga edilizia prot. n. 11663/10281/12 del 10/11/2010 con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione;
 - Proroga edilizia prot. n. 11608/10282/12 del 10/11/2011 con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione;
- Comunicazione di inizio Lavori Asseverata prot. n. 2863 del 09/03/2018 con la quale si realizzava il frazionamento dell’appartamento in unità immobiliari, senza modificare la volumetria complessiva e la destinazione d’uso.

L'intero complesso del **lotto 2** risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n.24 del 09/05/1966 con la quale viene autorizzata la “modifica dei prospetti nord e sud della casa situata in contrada Ciarulli”;
- Autorizzazione edilizia n.28 del 11/07/1966 con la quale viene autorizzata l’“ampliamento di una casa di civile abitazione”;
- Autorizzazione edilizia n.136 del 03/09/1991 con la quale viene autorizzata la “ristrutturazione del marciapiede in via Ciarulli”.

Nel lotto 1 sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Sub.13 - Appartamento piano primo con annessi al piano seminterrato: a) difformità nella distribuzione interna al piano seminterrato, b) difformità nell’indicazione delle altezze; c) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato; d) mancata realizzazione dell’ingresso pedonale esclusivo dell’immobile; e) mancata realizzazione delle finestrate tipo velux in copertura Le opere descritte ai precedenti punti a), b), c) ed e) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell’aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative. Per quanto concerne il punto d) per la mancata realizzazione

dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 14 - Appartamento Piano Terra: a) difformità nella distribuzione interna, b) realizzazione di un'ulteriore unità immobiliare, c) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,70 mentre in loco è ml. 2,67 d) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato; e) mancata realizzazione dell'ingresso pedonale esclusivo dell'immobile;

Le opere descritte ai precedenti punti a), b) e d) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative. Per quanto concerne il punto c) l'altezza realizzata non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità dell'immobile e non può essere sanata pertanto si dovrà provvedere al ripristino dell'altezza con la rimozione del cartongesso isolante che è stato installato sul soffitto dell'immobile per un importo calcolato da computo metrico di spesa di € 3.156,70 oltre IVA di legge (vedi allegato n.09). Per quanto concerne il punto e) per la mancata realizzazione dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato: a) difformità nella distribuzione interna, b) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,50 mentre in loco è ml. 2,60. Le opere descritte al precedente punto a) è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative. Per quanto concerne il punto b) l'effettiva altezza sarà definita una volta completate le opere di finitura, che dovranno essere completate come da progetto.

In merito alle difformità catastali si precisa che, l'aggiudicatario successivamente all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

Nel lotto 2 sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Sub. 6 e 7 – Abitazione ai piani terra, primo e secondo sottotetto: a) difformità nella sagoma e nella distribuzione interna del fabbricato, b) difformità nell'indicazione delle altezze; c) cambio di destinazione del piano terra dell'immobile da autorimessa – negozio in locali abitativi Le opere descritte ai precedenti punti a) e b), sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge in quanto la realizzazione delle stessi si presume essere datata ante 1967. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative. Per quanto concerne il punto c) le modifiche realizzate rispetto agli elaborati progettuali non sono sanabili in quanto l'altezza dei locali non consente di soddisfare i requisiti minimi, sia per le abitazioni, sia per i locali commerciali. Pertanto, viste le caratteristiche rilevate sull'immobile, la soluzione più ottimale prevede il cambio di destinazione del piano terra a locali accessori come magazzino senza opere edili, presentando una pratica edilizia con successivo aggiornamento catastale, per un importo complessivo di spesa di € 1.500 comprensivo di spese tecniche e diritti amministrativi.

Sub. 8 – Magazzino con corte esclusiva: a) difformità nella distribuzione interna, b) altezza indicata in progetto pari a ml. 2,90 mentre in loco è ml. 2,98 c) ampliamento del magazzino al piano terra sul lato sud ed ovest, d) realizzazione di un manufatto ad uso pollaio sulla corte esclusiva dell'immobile

Le opere descritte ai precedenti punti a), b) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di

pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative. Per quanto concerne il punto c), valutate le distanze dai confini e dai fabbricati e la volumetria realizzabile sul lotto in questione, l'unico ampliamento sanabile è quello sul lato sud dell'immobile, con una pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione, per un importo complessivo di spesa di circa € 16.284,70 compreso di oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, spese tecniche e sanzioni amministrative, mentre l'ampliamento sul lato ovest dovrà essere demolito per un importo calcolato da computo metrico di spesa di € 517,54 oltre IVA 22% per complessivi € 631,40. Per quanto concerne il punto d) l'opera realizzata in difformità non rispetta i requisiti minimi per la staticità dell'immobile, così come le distanze dai fabbricati e dai confini e non può essere sanata, pertanto si dovrà provvedere alla demolizione del manufatto per un importo calcolato da computo metrico di spesa di € 2.909,23 oltre IVA 22% per complessivi € 3.549,26.

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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. 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della l.28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili, vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista delegato (D.M. 227/2015), quantificate e comunicate dal professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà versarle nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del GE).

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono trasferiti all'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. 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 Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418.

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 a Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale www.fallcoaste.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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: "Versamento cauzione Proc Esec Imm. n. 20/2020 RGE Tribunale di Ascoli Piceno"** 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 minore, 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 di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama, Via Salaria n. 418, 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;
- f) 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 Emanuela Zannoni – n.20/2020 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 Emanuela Zannoni– n.20/2020 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; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; 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 Emanuela Zannoni presso il suo studio sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418. 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 Emanuela Zannoni, 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 Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418, (cellulare 347/9058740) mail: emanuelazannoni79@gmail.com o presso il custode giudiziario Dott.ssa Peci Rosella Corso Mazzini n. 28, Ascoli Piceno (AP) tel. 0736/256560 mail: r.peci@tiscali.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott.ssa Peci Rosella un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Castel di Lama 30/07/2024

Il professionista Delegato
Dott.ssa Emanuela Zannoni

