

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 52/2020 R.G.E.

Promossa da: FEDAIA SPV S.R.L.

Il professionista delegato alla vendita Rag. Milena Capriotti, con studio in Ascoli Piceno alla Rua del Papavero n. 6, visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 52/2020 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 19/09/2023, 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 **27 novembre 2024 alle ore 10.00** e seguenti, presso lo studio del professionista delegato Rag. Milena Capriotti, sito in Ascoli Piceno alla Rua del Papavero n. 6, **si procederà alla vendita senza incanto, con modalità "sincrona mista" del seguente bene immobile**

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà sui seguenti beni immobili siti in comune di San Benedetto del Tronto e distinti al Catasto fabbricati come segue:

Foglio 24 part. 1568 sub 3, cat A/2 di classe 5 consistenza 6,5 vani, rendita € 738,53, Via Monte Conero n. 42/C, Piano S1-T;

Foglio 24 part. 1568 sub 23, cat C/6 di classe 3 consistenza 20 mq, rendita € 78,50, Via Monte Conero n. 42/B, Piano S1;

Foglio 24 part. 1568 sub 24, cat C/6 di classe 1 consistenza 8 mq, rendita € 22,72, Via Monte Conero n. 42/C catastalmente 42/B, Piano T;

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posizionato in una zona centrale del quartiere di Porto d'Ascoli del Comune di San Benedetto del Tronto, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto-sottotetto) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con rivestimento tipo mattoni faccia a vista; i parapetti dei balconi sono costituiti in parte in c.a. tinteggiato ed in parte da ringhiere in metallo verniciato; l'immobile versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento al piano interrato-terra (sub. 3)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due disimpegni, una camera da letto, uno studio, un bagno con antibagno, un wc e un piccolo ripostiglio nel sottoscala condominiale, per una superficie lorda pari a 85,39 mq ed un'altezza pari a 2.70 m..

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane anch'esse in legno e sono dotate di inferriate apribili; le porte interne sono in legno verniciato e laccato, mentre i due portoni di accesso sono del tipo blindato.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata in parquet, ad eccezione del bagno che è in gres porcellanato.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con generatore costituito da caldaia del tipo standard, collocata esternamente al fabbricato, con elementi radianti in acciaio; è inoltre presente un impianto di condizionamento per il raffrescamento dell'unità immobiliare.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, risalente la costruzione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.

L'u.i. sopra descritta è dotata di una corte esterna della superficie di mq 223,36, in parte pavimentata in gres ed in parte sistemata a giardino. Sulla corte sono presenti due manufatti ad uso ripostiglio, uno realizzato in legno ed uno in metallo e vetro, che occupano una superficie di 13,70 mq ed hanno un'altezza variabile tra 1,90 e 1,98 m

L'unità immobiliare comprende anche un piccolo ripostiglio al piano interrato della superficie lorda di mq 5,74, con porta di accesso in metallo e pavimentazione in gres.

Descrizione del garage al piano interrato (sub. 23)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano interrato e si sviluppa per una superficie lorda pari a 22,48 mq ed un'altezza pari a 2.28 m.

La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio rifinito al quarzo.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.

Descrizione del posto auto al piano terra (sub. 24)

Il posto auto oggetto di esecuzione è ubicato all'esterno del fabbricato condominiale, è pavimentato con battuto cementizio rifinito al quarzo e si sviluppa per una superficie lorda di 8 mq circa.

La proprietà confina con spazi condominiali e proprietà adiacenti.

Risulta costituito il condominio.

Dal verbale di primo accesso avvenuto in data 29/07/2022 redatto dal Dott. Arturo Taliani, Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e da altro occupante.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dall'esperto stimatore presso il Comune di San Benedetto del Tronto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 135 del 09-06-2003 con la quale viene autorizzata la “*costruzione di un nuovo edificio di civile abitazione*”;

DIA prot. n. 20749 del 20-04-2005 con la quale viene autorizzata la “*variante alla Concessione edilizia n.135 del 2003*”;

Attestazione di abitabilità del fabbricato residenziale del 12/07/2012.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Sub. 3 Appartamento Piano Terra:

- a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento;
- b) mancata indicazione dei manufatti sulla corte esterna.

Le opere descritte ai precedenti punti **a)** 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 successivo aggiornamento dell'agibilità dell'immobile, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione, dei diritti comunali e catastali ed il successivo aggiornamento dell'agibilità possono esse quantificate in circa € 2.500,00.

Per quanto concerne il punto **b)** i ripostigli non possono essere oggetto di sanatoria come sopra indicato, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini; pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 1.058,29, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 1.291,11 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2022.

Il tutto come descritto nella relazione peritale del 03/12/2022, a firma dell'esperto stimatore Geom. Marcella Capitani, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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; con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita - 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, 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili).

Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, bolli, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno quantificate e comunicate dal professionista delegato e dovranno essere versate 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 G.E.).

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 rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno alla via Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base d'asta: Euro € 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).

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

Offerta minima: Euro 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: non inferiore al 3% sull'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione in modalità telematica dovrà essere inviata al gestore della vendita, la società “Zucchetti Software Giuridico Srl” attraverso il suo portale **www.fallcoaste.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel “**Manuale utente**” disponibile all’interno del portale). Gli interessati devono far pervenire in via telematica all’interno del portale prescelto e comunicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione e secondo le istruzioni fornite dal gestore la seguente documentazione:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita “**Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**”, con il seguente **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**, specificando nella causale “**Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 52/2020 R.G.E. – versamento cauzione**” che dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni lavorativi anteriori la data fissata per la vendita e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità 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. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle 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 le generalità ed il codice fiscale del coniuge;
6. Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. Se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo proposto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell’offerta minima indicato nell’ordinanza;
9. 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;
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 ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo 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 conservate nel portale stesso in modo segreto. 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 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato, rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione andrà posta sulla busta.

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, esclusi gli eredi, 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 proposto);

e) 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;

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 – Milena Capriotti – n. 52/2020 R.G.E." per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, 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 e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – Milena Capriotti – n. 52/2020 R.G.E.", o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal professionista delegato, è di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione,

ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le condizioni generali 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, 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.asteimmobili.it; 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 rag. Milena Capriotti presso il suo studio sito in Ascoli Piceno (AP) alla via Rua del Papavero n. 6. 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 Rag. Milena Capriotti, 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 Rag. Milena Capriotti sito in Ascoli Piceno alla via Rua del Papavero n. 6, (0736/344832) mail: studiomilenacapriotti@gmail.com o presso il custode giudiziario Dott. Arturo Taliani, via Avellino n. 12 – 63084 Folignano (AP) tel. 3891550694 mail: arturo.taliani@hotmail.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott. Arturo Taliani, un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, 10 settembre 2024

Il professionista Delegato

Rag. Milena Capriotti

