

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 148/2012

Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. nella sua qualità di procuratore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno Spa sost. da PENELOPE SPV Srl e per essa Intrum Italy Spa

La sottoscritta **dott.ssa Maria Enrica Silenzi**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 2 febbraio 2024

AVVISA

che il giorno **06/02/2025, alle ore 15,00** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche 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, del seguente bene, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Intera piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Castel di Lama, Via Trieste n. 5, costituita da porzione di fabbricato per civile abitazione con ingresso al piano terra sviluppatosi ai piani seminterrato, primo e secondo con annesso locale soffitta al piano terzo, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 con la p.lla 57 sub. 9, categ. A/3, cl. 2, vani catastali 7,5 (sette e mezzo), sup. cat. tot. mq. 167, tot. escluse aree scoperte mq. 166, R.C. € 228,53, Via Trieste n. 5, piani S1-T-1-2-3.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Ing. Giorgio Anelli in data 21/10/2013, depositata in Cancelleria in data 25/10/2013 e successive integrazioni, pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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, 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., 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.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dalla CTU risulta quanto segue:

- Permesso di costruzione n. 25/2007 del 06/07/2007;
- Variante al Permesso di Costruire n. 25/2007 del 30 aprile 2009.

Dalla CTU l'unità immobiliare oggetto di perizia risulterebbe costituita da un appartamento di civile abitazione dislocato al piano secondo con piccola soffitta al piano terzo, accessibile con una scomoda scala dall'appartamento stesso; il bagno rappresentato in planimetria catastale al piano primo è stato murato e non è più accessibile dalla proprietà. L'immobile è dotato di un fondaco al piano seminterrato a cui si accede attraverso due rampe di scale dall'atrio di ingresso al piano terra. L'immobile risulta al grezzo ed in totale fase di ristrutturazione privo di intonaci, impianti ed infissi. L'appartamento così come rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire è costituito da un ingresso, tre camere, un soggiorno, cucina con ripostiglio, un bagno, un balcone ed un terrazzo. Il terrazzo non risulta sulla planimetria catastale così come il locale cucina e ripostiglio.

Dalla predetta C.T.U. e dalle successive precisazioni dell'Ing. Anelli del 28 febbraio 2017 emerge che lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi. Tuttavia, risulta altresì quanto segue: il terrazzo nonché la cucina ed il ripostiglio (già bagno ed antibagno) presenti al piano secondo e di fatto materialmente uniti all'immobile oggetto di esecuzione sono stati realizzati su proprietà di terzi e quindi non sono riportati in planimetria. Inoltre, il locale bagno rappresentato nella planimetria catastale al piano primo e quindi facente parte della consistenza dell'immobile in oggetto è stato murato e non è più accessibile in quanto inglobato nella proprietà di terzi ed adibito a locale cucina. Infine, il setto di separazione dalla parte comune nell'atrio di ingresso al piano terra sebbene presente in planimetria non risulta essere stato realizzato.

In merito alla possibilità di recuperare l'originario locale bagno ad oggi risultato fisicamente unito alla proprietà di terzi ma effettivamente di proprietà degli esecutati ed alla possibilità di separare fisicamente i locali terrazzo, cucina e ripostiglio, già bagno ed antibagno, ad oggi insistenti su proprietà di terzi ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati il C.T.U. nei chiarimenti del 18 novembre 2019 ha ipotizzato quanto segue:

“a) cessione per permuta del locale di proprietà degli esecutati ora fisicamente unito alla proprietà di terzi con i locali insistenti sulla proprietà di quest'ultimi ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati. Spese dell'atto pubblico circa 2.000,00 euro da decurtare dal prezzo di vendita;

b) impossibilità di accordi e necessità di conseguente causa civile nel qual caso si ritiene opportuno decurtare dal prezzo di vendita il valore del locale ora fisicamente unito alla proprietà di terzi pari a 5.797,00 euro (775,00 euro/mq x 7,48 mq) a cui vanno aggiunte le spese per le opere di separazione, consistenti nella realizzazione di setti murari, dei locali insistenti sulla proprietà di terzi ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati pari a 1.000,00 euro. Totale da decurtare 6.797,00 euro.

Il C.T.U. ritenendo opportuno per garanzia dell'acquirente, mettersi nella peggiore delle ipotesi e cioè nel caso b), ritiene che dal valore di stima debbano essere decurtati Euro 7.000,00.”

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 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 di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che 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, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 01/03/2014 l'immobile è allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione, privo di impianti e, quindi, non abitabile.

Con successiva comunicazione del 17/11/2022 il Custode Giudiziario confermava che l'immobile è in fase di ristrutturazione.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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.

Prezzo base euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00)

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima euro 21.600,00 (ventunomilaseicento/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

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

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa 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.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi presenta l'offerta, **il nome del notaio delegato**, la data della vendita.

L'offerta è **irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.**

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" allegato A della delega, di cui in appresso**, deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM. N. 148/2012 – Notaio delegato Maria Enrica Silenzi"

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Notartel S.p.a. attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Notartel s.p.a. Cauzioni aste", con IBAN IT24 I 03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2012 - Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Enrica Silenzi". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.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, Dott.ssa Franca Liberati con studio in Ascoli Piceno, via XX Settembre n. 10 – tel. 0736/252969, email: f.liberati@tiscali.it - un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, li 19/11/2024

IL NOTAIO
MARIA ENRICA SILENZI