

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista  
Esecuzione immobiliare n. 83/2014 riunita alla 75/2018**

Promossa da: S.A.F.A.R. - Servizi Autonomi Farmacisti Abruzzesi Riuniti – Soc.Coop. sost. ITALFONDIARIO S.p.a. quale procuratore di BCC NPLs 2018-2 s.r.l. (già Banca del Piceno Credito Cooperativo)

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 del G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi in data 23 ottobre 2024

## AVVISA

che il giorno **13/03/2025, 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,  
dei seguenti beni, in unico lotto:

## DESCRIZIONE DEI BENI

Immobile sito in Comune di Castel di Lama (AP), Via Santorre di Santarosa, catastalmente Via Santarosa, n.16 e precisamente:

- villetta unifamiliare con annessa corte pertinenziale, con accesso autonomo, composto da un piano terra con cucina, ampio soggiorno, ripostiglio, bagno e fondaco, da un piano primo collegato con scala interna composto da bagno, corridoio, tre camere ed un balcone, da un piano secondo o sottotetto con locale soffitta non abitabile accessibile solo tramite scala retraibile;

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio 11 particella 245, via Santarosa n.16, P.T-1-2, categ. A/2, classe 3, vani 7, r.c. euro 296,45.

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'Arch. Donatella Di Paolo in data 15 maggio 2018, depositata telematicamente in data 21 maggio 2018 e successivi chiarimenti del 21 dicembre 2021, pubblicati sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), 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.

Il fabbricato di cui quanto in oggetto è stato costruito in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e successivamente in virtù delle seguenti concessioni e provvedimenti:

- licenza di costruire del 30 maggio 1963;
- licenza di costruzione n. 40/1972;
- concessione in sanatoria del 6 giugno 1991 prot. 1704;
- concessione in variante del 15 dicembre 1993 prot. 706;
- DIAE per opere di manutenzione straordinaria in data 11/09/2001 prot. 8735 del 13/09/2001;
- DIAE per opere di manutenzione straordinaria prot. 1511 del 25/02/2005.

Il CTU ha riscontrato delle difformità urbanistico-catastali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne, minore altezza del fondaco situato nel piano seminterrato e diversa utilizzazione dello stesso, oltre a minore dimensione interna del locale e della camera sovrastante.

Per i costi di regolarizzazione delle difformità sopra indicate si rinvia alla perizia del CTU Arch. Di Paolo.

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 26 giugno 2019 e successiva comunicazione del 21 luglio 2020, l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati e dal loro nucleo familiare.

Da successivo verbale redatto dal Custode Giudiziario in data 19 novembre 2024 risulta che l'immobile continua ad essere occupato dai debitori esecutati e dai propri figli e che lo stato dei luoghi dello stesso è conforme a quanto rilevato nella perizia del CTU.

Se gli immobili sono ancora occupati 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 151.000,00 (centocinquantunomila/00)**

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

**Offerta minima euro 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta/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. 83/2014 - 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](http://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. 83/2014 - 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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), 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. Orlini, 1 - Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr. Cesare Volpi, con studio in San Benedetto del Tronto, via Nazario Sauro n. 162 - tel. 0735/753487, mail: [info@volpiassociati.com](mailto:info@volpiassociati.com) - un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 18/12/2024

IL NOTAIO  
MARIA ENRICA SILENZI

