

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 105/2017**

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A. sost. da YODA SPV srl, rappresentata da Intrum Italy Spa

La sottoscritta **dr.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 21 novembre 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

Intera piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Force, Frazione Montemoro n. 22 e precisamente:

- abitazione sviluppatasi ai piani terra e primo con annessa corte esclusiva il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 34 con la particella 167, categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 5, sup. cat. tot. mq. 101, tot. escluse aree scoperte mq. 94, rendita catastale di Euro 149,77, Frazione Montemoro, piani T-1.

Dalla C.T.U. risulta che allo Sportello unico per l'edilizia del Comune di Force non sono presenti precedenti edilizi, sanatorie, esiti di eventuali sopralluoghi, schede Fast o Aedes, relative all'immobile in oggetto. Come risulta dai chiarimenti del 13 novembre 2019 l'immobile è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Considerata la mancanza di precedenti edilizi, l'unico riferimento possibile per la verifica della conformità urbanistica è rappresentato dalla documentazione catastale. In seguito al confronto fra gli elaborati grafici di accatastamento e lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha riscontrato una difformità urbanistica ed edilizia relativa alla bucatina del solaio tra piano terra e piano primo per la realizzazione di una scala a chiocciola.

Dette opere sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge i cui costi, come dai sopra citati chiarimenti del 13 novembre 2019, ammontano ad euro 1.000,00.

Le modeste difformità in diminuzione delle altezze a parere del C.T.U. non individuano difformità edilizie-urbanistiche ma sembrano essere dovute, per quanto riguarda il piano terra, a interventi di ri-pavimentazione eseguiti in epoca recente su pavimentazione esistente e quindi con diminuzione dell'altezza interna, mentre al piano primo le riduzioni nell'altezza minima sono imputabili ad interventi sull'intradosso del solaio di copertura. Il ripristino delle altezze interne dovrà essere fatto attraverso la rimozione delle opere anzidette.

In merito alle difformità catastali il C.T.U. precisa che successivamente alla presentazione del titolo abilitativo in sanatoria per le opere interne già indicate si dovrà

provvedere all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali con un costo previsto pari a Euro 600,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

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. Massimo Brasili il 17 dicembre 2018, depositata telematicamente in data 18 dicembre 2018 e successivi chiarimenti in data 13 novembre 2019 pubblicati 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.

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.

Dalla relazione di accesso redatta dal Funzionario IVG in data 15 marzo 2019 risulta che l'immobile si presenta in stato di abbandono, è libero da persone e cose fatta eccezione per alcuni pezzi di mobili smontati o comunque rotti rimasti all'interno ed ai

quali l'esecutato ha dichiarato di rinunciare.

Con successivo verbale in data 5 dicembre 2022 depositato il 31 luglio 2023 il Custode Giudiziario confermava che l'immobile è libero da persone e al suo interno residuano beni mobili dichiarati sin d'ora abbandonati. Le chiavi sono in possesso del Custode.

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 35.200,00 (trentacinquemiladuecento/00)

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

Offerta minima euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/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. 105/2017 - 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. 105/2017 - 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. Orliani, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, IVG Marche, con sede in Monsano (AN) - Via Cassolo, 35 - tel. 0731/60914/605180/605542, mail: info@ivgmarche.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 18/12/2024

IL NOTAIO
MARIA ENRICA SILENZI