

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

### **Avviso di vendita di beni immobili con modalità telematica sincrona mista**

**Esecuzione R.G.E. n. 138/2022**

**Creditore: PRISMA SPV S.R.L., e per essa doValue S.p.A**

Il professionista delegato, Avv. Giorgio Re, con studio professionale in Castel di Lama (A.P.), Via Scirola, 25, piano IV° (tel. 0736814108 – mobile 3486414932 – e-mail: giorgio.avv.re@gmail.com), vista l'ordinanza emessa dal Giudice, Dott.ssa Simona D'Ottavi, in data 26/10/2024, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 138/2022,

#### **AVVISA**

che il giorno **10 aprile 2025, ore 17:00**, presso lo Studio del delegato alla vendita, Avv. Giorgio Re, a Castel di Lama, Via Scirola, 25, piano IV°, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei seguenti beni:

#### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su **immobile sito ad Ascoli Piceno, Elba, 13-15** (catastalmente Via Sardegna 11-13).

#### **Identificazione catastale:**

**N.C.E.U. Foglio n.103, particella n.30, subalterno n.51, categoria catastale C/1, classe 6, rendita catastale € 1.148,39.**

L'unità immobiliare, ubicata nel comune di Ascoli Piceno (AP) in Via Elba n.13-15 al piano terra di un immobile condominiale, si sviluppa su di un unico piano (terra) ed è composta da due locali separati (il locale a Nord ha un'area pari a 37,33 mq netti mentre il locale a Sud ha un'area pari a 27,33 mq netti) **ad uso negozio**, comunicanti tramite una porta chiusa con un pannello in cartongesso, un ripostiglio di 2,88 mq netti, un antibagno di 0,98 mq netti ed un wc di 1,34 mq netti dotato di finestra.

L'unità immobiliare nel complesso risulta in normale stato di conservazione, non ammobiliato.

#### **PRATICHE EDILIZIE - SITUAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Ascoli Piceno in vigore al momento dell'esecuzione immobiliare, è situato in una zona di conservazione edilizia cui vincoli e prescrizioni sono presenti nell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione il cui stralcio verrà allegato. Il fabbricato è inoltre vincolato dall'art. 142 del D.lgs. 42/2004 poiché insiste nella fascia di rispetto di 150m del corso d'acqua Gran Caso.

In merito all'Agibilità dell'intero immobile si fa presente che nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Ascoli Piceno non è presente alcuna documentazione

L'edificazione dell'immobile è avvenuta mediante Licenza di Costruzione 53/68 del 06/05/1968 e successive Licenze di Costruzione in Variante 254/69 del 18/08/1970 e 240/70 del 31/08/1970. In data 24/09/2021 è stata presentata una S.C.I.A. in sanatoria avente protocollo n. 79950 ed infine è ancora in corso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) avente protocollo n. 100289 del 29/11/2021 che interessa l'intero immobile.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **- Domande giudiziali:**

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: NON PRESENTI;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: NON PRESENTI;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: NON PRESENTI;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON PRESENTI;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON PRESENTI;

#### **ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI:**

##### **Iscrizioni:**

- Iscrizione del 21/03/2006 - Registro Particolare 525 Registro Generale 3131 - Pubblico Ufficiale Notaio Lenhardy Sergio Repertorio 19676/4590 del 16/03/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 31/10/2017 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 7476 - Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 903/10817 del 30/10/2017 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo;

#### **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Trascrizione del 18/10/2016 - Registro Particolare 5177 Registro Generale 7347 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno Repertorio n. 2686/2016 del 30/09/2016 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A.;

- Trascrizione del 12/01/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 213 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Ascoli Piceno Repertorio 2087 del 14/12/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Prisma S.P.V. s.r.l.

#### **DIFFORMITÀ CATASTALI**

Il bene nella planimetria catastale risulta avere una difformità nella dimensione della finestra dell'antibagno. Inoltre **in visura è indicato l'indirizzo errato "Via Sardegna 11-13"** mentre l'indirizzo corretto è Via Elba 13-15.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

Al momento della redazione della perizia, 16/04/2024, risultano oneri di natura condominiale pari a € 3.385,35 e l'immobile non risultava occupato.

**Tutto quanto sopra e come meglio descritto nell'elaborato peritale dell'Esperto Stimatore nominato dal G.E., Geom. Francesco Silvestri, con gli allegati, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, da ritenersi qui integralmente richiamato e trascritto ed al quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati.**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

**PREZZO BASE: € 58.500,00**

**OFFERTA MINIMA: L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.**

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

\* \* \* \* \*

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima del CTU, Geom. Francesco Silvestri, alla quale si fa espresso riferimento; sarà cura degli interessati verificare con anticipo il contenuto dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato; le 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque, per qualsiasi motivo, 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.

L'offerente dichiarandosi edotto, ai sensi del d.m. 22.01.2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla 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 di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e

modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si evidenzia che: - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; - se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà ordinata nel decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., senza oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia altresì che ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso del professionista delegato alla vendita, per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., **a carico dell'aggiudicatario** ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015 n. 227, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non 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, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, Avv. Giorgio Re, presso il suo Studio in Castel di Lama, Via Scirola, 25, piano IV°, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

#### **a) Per offerte in modalità analogica in busta chiusa**

L'offerta, segreta ed irrevocabile, dovrà essere presentata in busta chiusa **il giorno 9 aprile 2025, dalle ore 16:00 e non oltre le ore 19:00**, presso lo Studio Legale dell'Avv. Giorgio Re, a Castel di Lama (A.P.) Via Scirola, 25, piano IV°.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, sottoscritta dall'offerente con firma autografa, con l'espressa dichiarazione, ai sensi del d.m. 22.01.2008 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, 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.

L'offerta dovrà obbligatoriamente contenere, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura;
- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva se trattasi di società, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto 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 in maniera completa anche i dati del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà esser allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri;
- in allegato fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al precedente punto;
- l'indicazione dell'importo del prezzo offerto e della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile, intestato a

Tribunale di Ascoli Piceno- Avv. Giorgio Re- n. 138/2022 R.G.E. ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- 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;

L'offerta di acquisto 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.

**b) Per offerte in modalità telematica**

Gli interessati devono far pervenire in via telematica al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

Offerta d'asta; copia della contabile di versamento della somma di € 16,00 per marca da bollo e di **versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, effettuato mediante bonifico bancario, **a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "Zucchetti Software Giuridico Srl" con IBAN: IT71X0306911884100000010203, specificando nella **causale**: "**Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 138/2022 - versamento cauzione**"; copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.

**La dichiarazione di offerta dovrà contenere:**

- per le Persone Giuridiche, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante.

Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri.

- in caso di Persona Fisica: l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.); 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; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza; 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; 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 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 dal portale stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

Per partecipare all'asta telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche, procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale del gestore.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**Per entrambe le modalità**

L'offerente, al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Nella vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, 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.

Entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il prezzo nonché le spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Giorgio Re – n. 138/2022 R.G.E.", 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.

Se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**AGGIUDICAZIONE**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

**Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base** l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

**Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto**

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte valide**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di

tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato dal giudice nell'ordinanza di delega o, in assenza di indicazione del giudice, a quello specificato dal delegato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in caso di uguale importo della cauzione, quella inviata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato al relativo offerente.

**Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:**

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Il professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

In caso di aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il gestore della vendita telematica provvederà a disporre senza indugio la restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario ovvero altra modalità indicata, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

**DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il

pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ( ) da parte di ( ) a fronte del contratto di mutuo a rogito ( ) del ( ) rep. ( ) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\* \* \* \* \*

Il Delegato alla Vendita, Avv. Giorgio Re, convoca dinanzi a sé, presso il suo Studio a Castel di Lama (AP), alla Via Scirola, 25, piano IV°, le parti e gli offerenti a partecipare all'apertura delle buste telematiche e cartacee, pervenute, che avverrà nel corso dell'udienza come sopra fissata per la vendita, nonché alla successiva deliberazione sull'offerta e alla eventuale gara tra gli offerenti.

### **PRECISAZIONI**

1) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

2) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni novanta dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità comunicate dal professionista delegato;

3) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato alla vendita provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura; comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

4) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

5) in caso di presentazione di sole offerte cartacee la vendita e l'eventuale gara potranno svolgersi in modalità non telematica.

\* \* \* \* \*

Le "Condizioni Generali della Vendita", alle quali espressamente si rimanda e da aversi qui per richiamate e trascritte, sono stese in calce all'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, all'allegato "A", e sono consultabili, unitamente al presente avviso, all'ordinanza stessa ed alla perizia di stima, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astimmobili.it](http://www.astimmobili.it), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it), per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino - astegudiziarie" e sui periodici

cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale, nonché presso lo Studio dell'Avv. Giorgio Re, in Castel di Lama (AP), Via Scirola, 25, piano IV° (tel. 0736814108 – mob.: 3486414932 – email: giorgio.avv.re@gmail.com).

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Nicole Piattoni (Via Giovanni da Procida, n. 6 - San Benedetto del Tronto (A.P.) – Tel. 0735/780992 – Fax 0735/785284 mail piattoninicole@gmail.com; pec avv.nicolepiattoni@pec.it) anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della 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.

Castel di Lama, 29 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA  
DELEGATO ALLA VENDITA  
(Avv. Giorgio Re)