

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA Esecuzione immobiliare n. 75/2023 R.G.

Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL

Il sottoscritto Avv. Jose' Rafael Gabrielli (studio in Castel di Lama, Via PO' 113, cell.: 349.5514329 - mail: josegabri@libero.it - pec: joserafael.gabrielli@pec-avvocatiteramo.it) delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 10.01.2025

AVVISA

che il giorno 16 aprile 2025 alle ore 15:00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su Appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato non di recente edificazione, nella periferia di Colli del Tronto, in Contrada Salaria Inferiore, 18. Esso si dispone e si sviluppa interamente al piano terra composto da soggiorno, cucina, retro cucina, 2 camere da letto, un bagno e un disimpegno, con 2 fondaci al Piano Seminterrato ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colli del Tronto, descritto al **Foglio 5 con la Part. 219 sub. 3 – Cat. A/3 Classe 3[^] - Consistenza 5,5 vani R.C. € 124,98.**

Dalla CTU del 25.11.2024 redatta dal tecnico incaricato, Geom. Chiara De Paoli, risulta quanto in appresso:

l'unità immobiliare è disposta su di un piano con due fondaci al piano seminterrato.

Il fabbricato e i suoi prospetti presentano condizioni di manutenzione discrete. La struttura portante è in cemento armato con copertura a falde. I tamponamenti interni sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato e le facciate sono intonacate e tinteggiate di color grigio chiaro. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di color marrone. Le caratteristiche della zona sono quelle di una zona periferica del Comune di Colli del Tronto. La zona è oltre l'asse ferroviario che attraversa tutti i comuni della Vallata fino a San Benedetto ed è distante dai

vari servizi di prima necessità. Per raggiungerli è obbligatorio prendere la macchina in quanto sono distanti.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare facente parte di una palazzina singola formata da soli 2 piani più sottotetto che ha avuto diversi titoli edilizi che hanno portato il fabbricato ad essere come è ora.

Situazione Edilizio-Urbanistica dell'immobile: le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, rilevate nell'elaborato peritale, sono le seguenti:

a) Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda l'immobile urbano esso ricade in una zona descritta come:

ZONA AGRICOLA

b) Concessioni Edilizie

Il complesso edilizio di cui trattasi è stato Costruito con Licenza di Costruzione n. 247 del 22/02/1968 (Licenza di Agibilità n. 3381/69 del 28/04/1970) e successiva Concessione di Costruzione n. 3402 del 27/12/1978.

c) Conformità Urbanistica

In virtù dei titoli edilizi sopra indicati è riscontrabile la conformità dell'U.I. in questione anche se lo allo stato attuale l'apertura di collegamento tra i due fondaci al piano seminterrato è stata chiusa.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo del Custode Giudiziario del 24.07.2024, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Per le difformità esistenti e la possibilità o meno di regolarizzarle, si rinvia comunque a tutto quanto meglio e più dettagliatamente previsto nella CTU in atti.

Tutto quanto sopra come meglio descritto nelle Relazioni di Consulenza Tecnica del 25.11.2024 relativa al Lotto Unico - i cui contenuti sono da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione di tutti i beni pignorati (ivi compresa l'indicazione di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni) - redatte dal nominato C.T.U. Geom. Chiara De Paoli, pubblicate sul sito 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 dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali gravanti su di esso. 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 di prezzo.

La vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del beni.

L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In merito alle spese condominiali, si rammenta la prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 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 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 innanzi all'Avv. Jose' Rafael Gabrielli, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO) - Prezzo base € 79.000,00 (settantanovemila/00)

Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00).

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso (a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica la società AsteLegale.net, attraverso il suo portale www.spazioaste.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale).

L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "AsteLegale.net" **con IBAN: IT75A0326822300052136399670 (ossia, conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare R.G. 75/2023 E.I. – Versamento cauzione. Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 19:00 presso il professionista delegato Avv. Jose' Rafael Gabrielli, nello studio sito in Castel di Lama (AP), via Po' 113 (cell. 349.5514329)

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell'Ordinanza di delega, indicando la denominazione della procedura esecutiva immobiliare, la descrizione

dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia (l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta), le generalità dell'offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita", allegato A della delega. **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Jose' Rafael Gabrielli - n. 752023 R.G.E. Imm."**

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c.

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; 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 – Avv. Jose' Rafael Gabrielli - n. 752023 R.G.E. Imm.", o mediante bonifico bancario, **non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione**, ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – con espressa dichiarazione – dovrà dispensare 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 altresì contenere la dichiarazione di piena conoscenza ed accettazione dei termini e condizioni della vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati.

Le condizioni 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.(da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile, unitamente al presente avviso ed alla perizia, 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, 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 Avv. Jose’ Rafael Gabrielli, nello studio sito in Castel di Lama, via Po’ 113 (cell. 349.5514329).

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, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell’attività del delegato Avv. Jose’ Rafael Gabrielli (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell’aggiudicatario), 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 per il saldo prezzo. **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 al professionista delegato Avv. Jose’ Rafael Gabrielli (nello studio sito in Castel di Lama, via Po’ 113 - cell. 349.5514329, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario Avv. Alessandro Mozzoni, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Piemonte n. 81, Telefono: 346.1303608 mail: avv.alessandromozzoni@studiolegalemozzoni.it (anche per prenotare la visita dell’immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

Ascoli Piceno, 12 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Jose’ Rafael Gabrielli