

## TRIBUNUNALE DI ASCOLI PICENO

### Avviso di Vendita senza incanto con modalità sincrona mista

#### Esecuzione Immobiliare R.G. n. 72/2019 E. I.

Il sottoscritto Avv. Enrico Fanesi con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267- cell. 347/8623067), delegato ai sensi dell'art. 591 - bis c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 18/03/2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe R.G. n. 72/2019 promossa da CONDOMINIO CRUCIANI E DE IULIS 2, rappresentato dal suo procuratore Avv. Emanuele Pucci, Via Marche, 6 - 63021 AMANDOLA (AP), pec: avvemanuelepucci@pec.it

#### AVVISA

**che il giorno 09/07/2024, alle ore 16,00 e ss., presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 è fissata la seconda VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA 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 quattro lotti:**

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### LOTTO 2

*Diritti di piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S1, e precisamente:*

- *Immobile ad uso ufficio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 61 con la particella 539 sub. 21, Categoria A/10, Classe 2<sup>a</sup>, Vani 4,5, Rendita € 987,72, mq. 73,00 circa.*

Il fabbricato di cui fa parte detto immobile si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 4 piani sottostrada ed è ubicato sulla via principale della frazione di Poggio di Bretta, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità.

Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è con tetto a falde e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare consiste in un ufficio al piano primo sottostrada, composto da 4 locali, un disimpegno ed un bagno.

Il fabbricato è stato costruito in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 100/79 del 21/03/1981;

- Variante n. 22/83 del 19/07/1983;
- Domanda di condono edilizio prot. 35221 del 30/09/1986;
- Concessione in Sanatoria n. 5573 del 14/02/1997.

In data 19/02/2019 è stata presentata la richiesta di chiusura del condono edilizio 35221/1986.

Il CTU nella sua relazione ha riscontrato alcune difformità dell'immobile rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono nella diversa dimensione di alcuni vani e diversa posizione di alcuni divisori. Dette difformità edilizie sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo che il CTU stima presuntivamente in € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e 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 dal Geom. Alessandro Rosa e depositata in data 10/03/2021, pubblicata 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" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

L'immobile pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. La vendita è a corpo e non a misura (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: 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 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 degli immobili 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 gennaio 2008 n. 37 e del D Lgs. n. 192/2005 e s.i.m. 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 qualifica 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 di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 17giugno 2020 e successive comunicazioni lo stato di possesso degli immobili è il seguente: al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava inutilizzato e nella disponibilità degli esecutati. Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, si terranno presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

## **LOTTO 2**

**Prezzo base € 18.000,00 (diciottomila/00)**

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

**Offerta minima € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)**

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

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.

Se l'immobile è 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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,30 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 s.s. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa.**

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno precedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 19,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

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

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

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), 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. **La domanda dovrà essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Enrico Fanesi n. 72/2019 R.G.E."**

\*\*\*

#### **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 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 telematica Edicom Finance S.r.l. attraverso il suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita, a favore di **“Edicom Finance S.r.l.”** sul seguente IBAN: **IT02A0326812000052914015770** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno - esecuzione immobiliare R.G. n. 72/2019 - versamento cauzione. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

\*\*\*

**Per entrambe le modalità di partecipazione.**

**Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Enrico Fanesi n. 72/2019 R.G.E.”, oppure mediante bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB (D. Lgs. n. 385/1993) nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.**

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

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all'ordinanza di delega, e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia ed i suoi allegati sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui seguenti siti internet: [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi. Copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino”.

\*\*\*

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267) o presso il custode giudiziario, Dott. Mariano Cesari, con studio in Castel di Lama - Contrada Cerreto, 1 - tel.0736/814888, e-mail: [marianocesari@virgilio.it](mailto:marianocesari@virgilio.it); pec: [mariano.cesari3@pec.commercialisti.it](mailto:mariano.cesari3@pec.commercialisti.it), al quale è possibile richiedere un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite

Pubbliche, con avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

San Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno, li 28/03/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Fanesi