

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Procedimento Civile n. 2276/2019 R.G**

Promossa da: Condominio “Palazzo Benigni n. 81”

Il sottoscritto **dott. Carlo Campana**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato, ai sensi dell’art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., dal Giudice Istruttore dr.ssa Simona D’Ottavi con ordinanza in data 12 settembre 2022 e successivo provvedimento del 18 maggio 2023

AVVISA

che il giorno **23/11/2023, alle ore 15,30** 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, del seguente bene, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà del seguente bene, sito in Comune di Venarotta, Via Euste Nardi n° 81:

- Abitazione civile al piano primo, interno 9, composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, tinello con retrocucina, corridoio/disimpegno, due camere ed un bagno, di superficie commerciale di mq 107,00, con annessi a livello un balcone (lato nord) e una terrazza (lato est) per una superficie commerciale complessiva di mq 38,00, oltre ad un fondaco al piano primo sottostrada, con altezza costante di m.l. 2,73 per una superficie commerciale di mq 8,20, censita al Catasto Fabbricati di Venarotta, foglio 17 particella 167 sub. 4, piani S1-P1, categoria A/2, classe U, vani 6, R.C. € 303,68.

Dalla CTU del geom. Marco Parodo redatta in data 27 agosto 2019 risulta che dalla documentazione fornita dall’amministratore del condominio, il Sindaco di Venarotta ha emesso l’ordinanza n. 161 del 05/06/2017 mediante la quale dichiara l’inagibilità temporanea di alcune parti dell’edificio, compresa una porzione dell’abitazione in questione, ma, come comunicato dal condominio in oggetto, con ordinanza sindacale n. 11 del 22 luglio 2020 sono cessati gli effetti dell’ordinanza suddetta.

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. Marco Parodo il 27 agosto 2019, depositata telematicamente in data 28 agosto 2019, pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascoliceno.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.

Nella consulenza tecnica d'ufficio, di cui sopra, risultano i seguenti titoli edilizi relativi all'edificio comprendente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- Concessione Edilizia N. 13 bis (Prot. n. 577) del 20/07/1977;
- Concessione Edilizia N. 19 (Prot. n. 3272/79) del 30/06/1980,
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 1945 del 19/03/2009, per la realizzazione di rampa esterna per disabili sull'ingresso condominiale;
- S.C.I.A. a sanatoria N. 1559 del 19/02/2018, riguardante lo spostamento di partizioni interne non portanti, risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato, ovvero all'epoca della variante n. 19 del 30/06/1980, ed oggi avente ad oggetto anche lo spostamento della porta di accesso al fondaco posto nel piano primo sottostrada e Provvedimento del 18/01/2019 Prot. n. 482, ad integrazione della Concessione Edilizia in sanatoria N. 133 del 04/05/1991.

L'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Venarotta in data 16/05/1980, autorizza l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio di civile abitazione sito in Venarotta, Via E. Nardi, con esclusione dei negozi al piano

terra.

L'immobile, allo stato attuale, risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Venarotta.

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.

Da comunicazione del Custode giudiziario in data 11 settembre 2023 l'immobile risulta libero da cose e persone.

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 58.000,00 (cinquantottomila/00)

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

Offerta minima euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/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 non trasferibile, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. - Notaio Carlo Campana - n. 2276/2019 R.G."

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 Astalegale.net S.p.a. attraverso il suo portale www.spazioaste.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 "Astelegale.net s.p.a., cauzione aste", con IBAN IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - R.G.2276/2019 - Versamento Cauzione Notaio delegato dr. Carlo Campana". 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, il contenuto e 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. Orlini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dott. Dario Amadio, con studio in Ascoli Piceno, via T.C. Onesti n. 3/I – tel. 0736/42704, email: darioamadio@damaservices.it - un appuntamento per la visita all'immobile 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.

San Benedetto del Tronto, lì 12/09/2023

IL NOTAIO
Carlo Campana