

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Causa Civile R.G. n. 641/2018

Promossa da: ZEUS FINANCE S.R.L. – Valesi Luigi

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., con ordinanza in data 30 dicembre 2019, modificata parzialmente con ordinanza del 16 aprile 2021 e successivo provvedimento in data 23 aprile 2022

AVVISA

che il giorno **18/01/2024, alle ore 15,15** 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in più lotti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO PRIMO
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in San Benedetto del Tronto (AP), via Monte dell'Ascensione n.17, e precisamente:

- locale utilizzato come deposito (catastalmente negozio) posto al piano terra della superficie catastale di mq. 8 (otto);
- laboratorio artigianale con locale deposito, posto al piano terra della superficie catastale di mq. 135 (centotrentacinque).

I cespiti risultano censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 24 come segue:

- particella 313, sub 1, p.T, categoria C/1, classe 2, mq. 8, R.C. euro 154,52;
- particella 313, sub 2, p.T, categoria C/3, classe 3, mq. 135, superficie catastale mq. 142, R.C. euro 1.101,60.

Prezzo base euro 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00)

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

Offerta minima euro: 25.875,00 (venticinquemilaottocentottantacinque/00)

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

Nella sua consulenza tecnica redatta in data 18 febbraio 2021 il CTU geom. Fulvio Vincenzo Paoletti ha dichiarato che il fabbricato, edificato ante '67 risulta autorizzato con permesso di Costruzione n.12516 del 14 ottobre 1959 e successivi atti autorizzativi: Permesso di Costruzione n.10380 del 30 settembre 1966 per sopraelevazione, autorizzazioni edilizie n. 16621 del 18 gennaio 1967, prot.n. 16459 del 14 aprile 1969 per

varianti, Autorizzazione Edilizia prot.n. 15591 del 17 maggio 1991 per cambio di destinazione, Concessione Edilizia n.48 del 30 gennaio 1992 per demolizione e ricostruzione copertura.

Nella sua consulenza tecnica d'ufficio il geom. Fulvio Vincenzo Paoletti ha dichiarato che nella pratica edilizia relativa al fabbricato in esame non risulta alcun certificato di abitabilità ma, a tal proposito, essendo stato costruito nei primi anni '60, la mancanza di tale certificato non pregiudica l'effettivo utilizzo dell'immobile.

Il suddetto geometra ha altresì dichiarato che il cambio di destinazione senza opere da laboratorio a negozio previsto nell'autorizzazione del 1991 non è mai stato attuato e che vi sono delle difformità edilizio-urbanistiche comunque sanabili.

LOTTO QUARTO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà del seguente immobile sito in San Benedetto del Tronto, via Monte dell'Ascensione n.17, e precisamente:

- locale sottotetto, non abitabile, posto al piano terzo composto da tre vani, un bagno e terrazzo.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 24 come segue:

-- particella 313, sub 6, p.T-3, categoria C/2, classe 4, mq. 76, R.C. euro 349,33.

Prezzo base euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00)

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

Offerta minima euro: 30.375,00 (trentamilatrecentosettantacinque/00)

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

Nella sua consulenza tecnica redatta in data 18 febbraio 2021 il CTU geom. Fulvio Vincenzo Paoletti ha dichiarato che il fabbricato, edificato ante '67 risulta autorizzato con permesso di Costruzione n.12516 del 14 ottobre 1959 e successivi atti autorizzativi: Permesso di Costruzione n.10380 del 30 settembre 1966 per sopraelevazione, autorizzazioni edilizie n. 16621 del 18 gennaio 1967, prot.n. 16459 del 14 aprile 1969 per varianti, Autorizzazione Edilizia prot.n. 15591 del 17 maggio 1991 per cambio di destinazione, Concessione Edilizia n.48 del 30 gennaio 1992 per demolizione e ricostruzione copertura, SCIA in sanatoria prot. n. 63262 del 12/10/2016 (diversa distribuzione spazi interni, ampliamento terrazza e varie).

Nella sua consulenza tecnica d'ufficio il geom. Fulvio Vincenzo Paoletti ha dichiarato che nella pratica edilizia relativa al fabbricato in esame non risulta alcun certificato di abitabilità ma, a tal proposito, essendo stato costruito nei primi anni '60, la mancanza di tale certificato non pregiudica l'effettivo utilizzo dell'immobile.

Il suddetto geometra ha, altresì, dichiarato che l'immobile è sostanzialmente conforme ma che è attualmente utilizzato, abusivamente, come abitazione e che tale modifica della destinazione d'uso sarebbe sanabile.

Il tutto come meglio descritto nelle CTU, da ritenersi qui integralmente richiamate ed alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatte dal geom. Fulvio Vincenzo Paoletti in data 05/10/2007 ed in data 18/02/2021, depositata telematicamente in pari data, pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolicapiceno.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 essi si trovano, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 6 giugno 2022:

- i beni costituenti il lotto primo sono conformi alla perizia redatta dal CTU e risultano utilizzati dai figli dell'esecutata come magazzino;
- il bene di cui al Lotto quarto è conforme alla perizia redatta dal CTU e risulta libero. Sono presenti beni mobili vari di proprietà dei debitori.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi 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.

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 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'anno e il ruolo della procedura, il numero identificativo del lotto, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e 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. - R.G. 641/2018 - Notaio delegato Dr. Carlo Campana"

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 "Astalegale.net S.p.a. Cauzioni Aste" con IBAN IT 75A0326822300052136399670 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - R.G. 641/2018 - 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 dr. Francesco Tonelli con studio in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto n. 1 - tel. 0736/814888 – mail: francesco_tonelli@virgilio.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.

San Benedetto del Tronto, lì 06/11/2023

IL NOTAIO
Carlo Campana