

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 73/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 13/10/2023 dal G.E., Dott.ssa Simona D'Ottavi,

**AVVISA**

**che il giorno 18/06/2024 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti lotti:**

**LOTTO B)** *Diritti di piena proprietà su immobile, facente parte di un maggior fabbricato, sito nel Comune di Spinetoli (AP) in Via De Gasperi n. 124, costituito da negozio di 107 mq posto al piano terra e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 9, particella 4, subalterno 30**, categoria C/1, classe 3, consistenza 107 mq, superficie catastale 112 mq, rendita catastale € 1.337,31, Via Alcide De Gasperi n. 124, Piano T.*

**LOTTO C)** *Diritti di piena proprietà su immobile, facente parte di un maggior fabbricato, sito nel Comune di Spinetoli (AP) in Via De Gasperi n. 124, costituito da garage di 169 mq posto al piano interrato e distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 9, particella 4, subalterno 32**, categoria C/6, classe 3, consistenza 169 mq, superficie catastale 180 mq, rendita catastale € 261,84, Via Alcide De Gasperi n. 124, Piano S1.*

Quanto al **LOTTO B)**: Il CTU riferisce che Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1333 del 1991 rilasciata dal comune di Spinetoli e dalle successive varianti (C.E. 1885 del 1994, DIA N. 2207 DEL 1999, C.E. 2795 del 2001, C.E. 2795 del 2003, DIA N. 76 DEL 2007 E AEL N. 42 DEL 2013).

Il 02 Novembre del 1994 è stata rilasciata istanza di agibilità dell'immobile.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria agli atti del Comune e quella catastale, quindi necessita di una sanatoria edilizia e di un nuovo accatastamento per riportare la corretta distribuzione interna dei locali.

Inoltre, nelle pratiche urbanistiche non si fa riferimento alla scala interna che collega il negozio sub 30 al sottostante garage sub 32 (oggetto del lotto C), quindi da sanare.

Quanto al **LOTTO C**): Il CTU riferisce che Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1333 del 1991 rilasciata dal comune di Spinetoli e dalle successive varianti (C.E. 1885 del 1994, DIA N. 2207 DEL 1999, C.E. 2795 del 2001, C.E. 2795 del 2003, DIA N. 76 DEL 2007 E AEL N. 42 DEL 2013).

Il 02 Novembre del 1994 è stata rilasciata istanza di agibilità dell'immobile.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria agli atti del Comune e quella catastale, quindi necessita di una sanatoria edilizia e di un nuovo accatastamento per riportare la corretta distribuzione interna dei locali.

Inoltre, nelle pratiche urbanistiche non si fa riferimento alla scala interna che collega il garage sub 32 al soprastante negozio sub 30 (oggetto del lotto B), quindi da sanare.

SI ELENCANO LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA:

LOTTO B € 2.532,64;

LOTTO C € 1.017,25.

Resta fermo, in ogni caso, il disposto di cui all'art. 63, comma IV, disp. att. al c.c. secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

#### **STATO DI POSSESSO DEI LOTTI B-C**

Come comunicato dal Custode Giudiziario, Dr. Massimiliano Pulcini, con il verbale di primo accesso del 14/09/2023, lo stato di possesso è il seguente:

- l'immobile di cui al **lotto B** risulta locato a società con contratto di locazione del 18/02/2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto (AP) in data 12/03/2013 al n. 884 Serie 3, opponibile alla procedura in quanto antecedente al pignoramento;
- l'immobile di cui al **lotto C** risulta suddiviso in 3 box chiusi, quello centrale utilizzato dal conduttore del locale soprastante (di cui al lotto B) collegato mediante scaletta, gli altri due sono occupati da altri soggetti senza titolo.

In relazione ai lotti B e C risulta trascritto, in data 12 dicembre 2018, R.P. numero 6897, preliminare di compravendita a rogito Notaio Silvia Parlamenti del 05/12/2018 rep. 7338/5559.

Con riferimento alle suddette trascrizioni dei contratti preliminari sui lotti B e C si rileva la loro inopponibilità alla procedura per effetto dell'art. 2808 c.c., essendo il creditore procedente titolare di ipoteca iscritta in data antecedente alla trascrizione dei preliminari, nonché ai sensi dell'art. 2645 bis comma terzo c.c., in quanto non risulta eseguita, entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare o della domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica. Si evidenzia, tuttavia, che la trascrizione di detti contratti preliminari non è cancellabile col decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dal Geometra Christian Citeroni del 11/09/2023 alla quale ci si riporta integralmente.

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.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO B) prezzo base: Euro 64.000,00**

**( Euro: sessantaquattromila/00)**

**Offerta minima: € 48.000,00;**

**LOTTO C) prezzo base: Euro 42.400,00**

**( Euro: quarantaduemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima: € 31.800,00;**

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.**

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

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

##### **Per chi intende partecipare in modalità telematica**

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita **Edicom Finance S.r.l.**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica).

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della 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 “**Edicom Finance S.r.l.**” con IBAN IT02A0326812000052914015770 **specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 73/2022-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 entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art 571 c.p.c., solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) e la data della vendita.

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 sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, indicando la denominazione dell'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 il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società).

**La domanda 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 “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 73/2022 R.G.E.”,**

#### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 73/2022 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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 gennaio 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 qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all'ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia 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), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode giudiziario Dr. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (MAIL: m.pulcini.ap@gmail.com - tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801), anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 08/04/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Serra', written in a cursive style.