

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 64/2022

Il sottoscritto Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), quale delegato di vendita della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 01.03.2024

AVVISA

che il giorno 26 GIUGNO 2026 alle ore 16:00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista”, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica 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 immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

appartamento al piano primo di circa mq 46,30, con soppalco sottotetto di circa mq. 9,70, sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via Luigi Luzzatti n.14, contraddistinto al N.C.E.U al Foglio 25, particella 235 sub 14, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 280,18.

L'appartamento, costruito nel 2007, è posto al piano primo di un complesso residenziale di villette a schiera, ed è dotato anche di un soppalco sottotetto e di un locale fondaco al livello sotto-strada di circa mq 15,60. All'appartamento si arriva tramite una scala esterna che è in comune con l'appartamento accanto al piano primo, mentre l'accesso al fondaco è da una rampa discendente che conduce ai fondaci anche degli altri appartamenti.

Al piano primo si trova un ampio locale ingresso open-space con cucina/soggiorno, un disimpegno della zona notte, una camera matrimoniale, due balconi e un bagno. Al locale soppalco, si arriva a mezzo di scala intera dall'open-space. Vi troviamo una zona allestita a camera ed un secondo bagno. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione e con finiture di qualità.

Il bene risulta regolare sotto il profilo urbanistico ma risultano difformità interne che andranno sanate in Comune e riportate nelle planimetrie catastali, per un costo presumibile di € 3.500,00.

L'abitabilità dell'immobile in oggetto è stata attestata in data 09.06.2009 con Prot. n. 29920.

Stato di Possesso: l'immobile risulta occupato dall'esecutata. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Condominio:

Non ci sono spese condominiali da sostenere.

Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 05/12/2008 – Registro Particolare 2146 Registro Generale 11411, a favore della “BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA” derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale Notaio Flavia De Felice, Repertorio 19643/6156 del 01.12.2008, registrato a San Benedetto del Tronto il 04.12.2008 al n. 4946/1T;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** – Accertamento simulazione atti trascritti in data 22/04/2015 – al n. 1933 Reg. Part., n. 2577 Reg. Gen., Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Teramo, Rep. 4722 del 31.03.2015, a favore della “Massa dei Creditori del fallimento Confezioni La Perla srl”;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** – Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 22.04.2015 al n. 1934 Reg. Part., n. 2578 Reg. Gen., Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Teramo, Rep. 4722 del 31.05.2015, a favore della “Massa dei Creditori del fallimento Confezioni La Perla srl”;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** – Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 06.02.2017 al n. 553 Reg. Part., n. 772 Reg. Gen., Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno, Rep. 8194 del 26.11.2016, a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena spa” con sede a Siena (C.F.00884060526);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 04.03.2022 al n. 247 Reg. Part., n. 1879 Reg. Gen., Pubblico Ufficiale Tribunale di L’Aquila Rep. 662/2021 del 09.09.2021, per € 70.000,00 a favore della “Massa dei Creditori del fallimento Confezioni Perla srl”
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto il 13.06.2022 al n. 4141 Reg. Part., n. 5385 Reg. Gen., emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno in data 12.04.2022, Rep. n. 665/2022 a favore di “Confezioni Perla srl in fallimento” con sede a Colonnella (TE), (C.F. 01623250675).

Il tutto come meglio descritto nella integrazione della CTU depositata del 01.02.2024 e redatta dall’Arch. Annalisa Persia, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati e di qualsiasi altro elemento ivi riportato, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l’aggiudicatario, 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.

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 presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base di vendita Euro 195.000,00 (diconsi euro centonovantacinquemila//00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (OFFERTA MINIMA EURO 146.250,00, diconsi euro centoquarantaseimiladuecentocinquanta//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 ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata **al gestore della vendita telematica, la società EDICOM FINANCE SRL**, attraverso il suo portale **www.garavirtuale.it** (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto a base d'asta, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "Edicom Finance srl" seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale www.garavirtuale.it.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto** e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, di accettarle espressamente, 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 (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;

Nell'offerta dovrà essere indicato il 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 proposto a base d'asta**, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 64/2022 R.G.E". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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 e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 64/2022 R.G.E" o tramite bonifico bancario, 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.

L'espressa dichiarazione scritta, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che 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;

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. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia e relativi allegati 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, www.immobiliare.it e per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, Ascoli Piceno.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla registrazione e trascrizione e del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

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. 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 presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; irene.cataldi@libero.it) o presso il custode giudiziario IVG Marche, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542; mail: info@ivgmarche.it – pec: yemi.istitutovenditegiudizaire@pec.it, (anche per prenotare la visita dell'immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 24.04.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Cataldi