

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 112/2013 R.G.E.**

Promossa da: Metalleghe S.p.a.

La sottoscritta **dottoressa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599 comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 15 dicembre 2021

AVVISA

che il giorno **11/01/2024, alle ore 15,00** 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, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare in catasto riportata come in corso di costruzione con annessa corte esclusiva di pertinenza sita in Comune di Folignano (AP), località Villa Pigna, via Como nn. 16-18 costituita da:

- quattro livelli collegati con scala interna. Il piano seminterrato di superficie pari a mq. 75,00, è costituito da fondaci e locali di deposito, il piano rialzato di superficie pari a mq. 94 circa è destinato a zona giorno ed è pavimentato con lastre di travertino ed è composto da cucina abitabile con zona pranzo, ampio soggiorno, ingresso principale, bagno oltre a due balconi e un ballatoio; nel piano primo, di superficie pari a mq. 94,00 circa, è presente la zona notte costituita da quattro camere da letto e due bagni oltre a due balconi e una terrazza. Il piano sottotetto di superficie pari a circa mq. 75,00 è costituito da un unico vano oltre ad un wc.

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 1, come segue:

- particella 375 subalterno 3, via Como n. 18, piano S1, senza ulteriori dati di classamento in quanto in corso di costruzione;**
- particella 375 subalterno 4, via Como n. 16, p. S1- T – 1 – 2 senza ulteriori dati di classamento in quanto in corso di costruzione.**

L'area di insidenza e pertinenza delle porzioni immobiliari in oggetto risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 1, particella 375, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 438.

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 17/75 in data 6 febbraio 1975, concessione di

costruzione pratica n. 21/1982 del 13 aprile 1982, permesso di costruire n. 22/11 in data 29 settembre 2011, provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Folignano. Si precisa che in data 5 aprile 1984 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità.

Sono state altresì riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni, modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne, modeste difformità nella conformazione dei balconi, realizzazione di bocche di lupo a servizio dei locali al piano seminterrato;
- b) minore altezza del piano seminterrato, approvata a ml 2,50;
- c) minore altezza del piano rialzato, approvata a ml 3;
- d) minore altezza del piano primo, approvata a ml 3;
- e) minore altezza del piano secondo sottotetto, approvata a ml 2,20;
- f) realizzazione di un locale bagno al piano rialzato privo di antibagno e con uscita diretta nel soggiorno; l'opera difforme non risulta sanabile pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione di un vano anti-bagno;
- g) realizzazione di locale wc al piano sottotetto; l'opera difforme non risulta sanabile pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare l'utilizzazione autorizzata.

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 oggetto del presente avviso di vendita, redatta dall'Arch. Donatella Di Paolo in data 15 aprile 2017 e depositata telematicamente in data 25 - 27 aprile 2018, pubblicata sui 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".

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 25/03/2019 per il Lotto 2) risulta che era libero ma all'interno erano presenti degli oggetti dell'esecutato in deposito.

Con successivo verbale di consegna chiavi del 14/09/2019 il Custode dava atto della riconsegna delle chiavi dell'immobile da parte dell'esecutato e che all'interno dello stesso immobile risultavano presenti solo cose da buttare che l'esecutato dichiarava di abbandonare. Con comunicazione del 05/09/2020 il Custode confermava che l'immobile era libero.

Se gli immobili sono ancora occupati dai debitori o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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.

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.

LOTTO 2) - Prezzo base: Euro 126.400,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'OFFERTA MINIMA qui di seguito indicata:

LOTTO 2) - Offerta minima Euro 94.800,00

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 ov-

vero 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, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM. N. 112/2013 - Notaio delegato Donatella Calvelli"

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 Notartel S.p.a. attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.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 "Notartel s.p.a. Cauzioni aste", con IBAN IT24 I 03332 03201 000002610810 specificando nella causale "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2013 - Versamento Cauzione Notaio delegato Donatella Calvelli". 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, 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 e precisamente 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.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama (AP) - Via Salaria, n. 418 - tel. 347/9058740 – mail: emanuelazannoni79@gmail.com, 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.

Ascoli Piceno, lì 06/11/2023

IL NOTAIO
Dott.ssa Donatella Calvelli