TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 57/2024

Promossa da: **FEDAIA SPV s.r.l.**

Il sottoscritto **Dott. Rag. Fabio Di Sante,** con studio ad Ascoli Piceno in Via Monte Grappa n. 13, professionista delegato alla vendita ai sensi degli artt. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C. con ordinanza di delega emessa dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 21.03.2025

AVVISA

che il giorno venerdi' 29 Gennaio 2027, alle ore 16,00, presso lo studio del Delegato alla Vendita ubicato ad Ascoli Piceno (AP) – Via Monte Grappa n. 13 - è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA (art. 22 D.M. 32/2015 del Ministero della Giustizia) dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

- **diritti di piena proprietà sull'immobile distinto al Foglio 19, particella 504, sub. 32, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq. 93, escluse aree scoperte mq. 86;**
- **diritti di piena proprietà sull'immobile distinto al Foglio 19, particella 504, sub. 53, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4;**
- **diritti di piena proprietà posto auto scoperto distinto al Foglio 19, particella 504, sub. 71, categoria F/1, consistenza mq. 22.**

  Il tutto come meglio descritto nella perizia da ritenersi qui integralmente richiamata e alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. **LEONARDO ANGELINI**, con studio professionale in Contrada Tesino n. 195/B del Comune di Offida (AP) e depositata, con i relativi allegati tecnici, al fascicolo telematico della procedura in data 19.02.2025.

Si rende noto che il Custode Giudiziario nominato in atti è l'Avv. **MARINELLA RAZZE'**, con studio professionale in Corso Vittorio Emanuele n. 21 del Comune di Ascoli Piceno (AP) Tel. **0736.520557** – E-mail avv.marinellarazze@libero.it e che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 570 C.P.C.

DATI URBANISTICI E STATO DI POSSESSO

Le proprietà soggette ad esecuzione sono ubicate nel Comune di Carassai (AP), Via XX Settembre numero civico 123 e sono composte da: a) un appartamento posto al piano primo seminterrato composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 ripostigli, bagno, n. 2 camere, lavanderia e

n. 1 balcone; b) un fondaco posto al piano secondo seminterrato; c) un posto auto scoperto posto al piano secondo seminterrato.
L'edificio nel quale sono inserite le proprietà sopra descritte si presenta di forma rettangolare ed è stato costruito agli inizi degli anni Ottanta in virtù della concessione edilizia n. 1975 del 20.08.1981.
L'edificio, alla data della formulazione della perizia di stima, è composto da n. 6 piani e nello specifico da n. 4 fuori terra e n. 2 piani sottostrada ed è composto da n. 55 unità immobiliari, di cui n. 17 adibite ad uso civile abitazione, n. 2 ad uso garage, n. 5 ad uso posti auto scoperti, n. 18 ad uso cantina e n. 13 censite come area urbana.
L'edificio in oggetto è ubicato in posizione leggermente defilata rispetto al centro storico del Comune di Carassai (AP), facilmente raggiungibile anche a piedi, il quale ospita la sede del Municipio, un ufficio postale e altri servizi pubblici essenziali. Nelle immediate vicinanze dell'edificio si rileva la presenza di un supermercato di piccole dimensioni. Inoltre, in prossimità dell'edificio sono situati un plesso di scuola dell'infanzia e di scuola primaria. Nel centro storico si trova un giardino pubblico e una piccola farmacia che assicura un servizio sanitario di pronto accesso alla popolazione residente.
Dalla perizia di stima risultano i seguenti rilievi:

- il fondaco posto al piano secondo seminterrato presenta una maggiore superficie;
- il vano cucina risulta più piccolo in quanto vi è stato ricavato un altro locale ad uso ripostiglio accessibile dal corridoio;
- la loggia è stata chiusa con una finestra e al suo interno sono stati ricavati n. 2 locali, uno adibito ad uso lavanderia e l'altro adibito ad uso ripostiglio;
- sulle planimetrie presenti in comune ed anche nelle planimetrie catastali dell'appartamento non è riportata l'indicazione grafica delle porte-finestre presenti nel soggiorno e nella camera n. 2; il perito estimatore ha dichiarato che non è stato possibile un confronto con i prospetti in quanto i prospetti ovest e sud non sono presenti agli atti e le sezioni non riportano tali informazioni.

L'Ufficio Tecnico Comunale ritiene che le difformità risulterebbero sanabili tramite SCIA in sanatoria.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Ascoli Piceno.

Si avvisa che, per quanto attiene alle spese condominiali, l'art. 63 Disp. Att. Codice Civile dispone quanto di seguito: *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Di tali spese va tenuto conto anche se occulte ovvero non considerate e/o comunque non evidenziate in perizia.

L'amministrazione del condominio è svolta dai condòmini alternandosi fra loro per la carica di amministratore. Risulta agli atti un progetto per l'esecuzione di lavori di rispristino della rampa del garage condominiale per il quale è stata presentata dal condominio una SCIA che tuttavia il Comune di Carassai, con comunicazione inviata in data 22.01.2025, ha sospeso a causa di carenza nella documentazione presentata.

Si avvisa che in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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 gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni 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, così anche quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler provvedere a tali incombenze.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi di qualità della cosa venduta e oneri di qualsiasi genere, ivi compresi gli oneri urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti o altro alle leggi vigenti. Inoltre, qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto al momento della valutazione dei beni.

Pertanto, la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di esso. La vendita è da considerare a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Attualmente le proprietà oggetto dell'esecuzione sono occupate e utilizzate dal debitore esecutato per le proprie esigenze abitative e della sua famiglia. In caso di aggiudicazione la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, dal Custode Giudiziario.

PREZZO DELL'IMMOBILE – OFFERTA MINIMA – SALDO PREZZO – TERMINE SALDO PREZZO

Prezzo base: EURO 35.520,00= (Trentacinquemilacinquecentoventi/00)

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta.

Si avvisa che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto al prezzo indicato.

Offerta minima (inferiore al 25% del prezzo base): euro 26.640,00= (Ventiseimilaseicentoquaranta/00)

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

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno tempestivamente comunicate 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 (novanta) dal giorno dell'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile, intestato come appresso specificato, o bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche, ovvero secondo le

modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Via Monte Grappa n. 13 ad Ascoli Piceno dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., soltanto le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 del, del C.P.C. e può essere presentata da qualsiasi soggetto, **esclusi i debitori.**

L'offerta va redatta in carta semplice con marca da bollo pari ad euro 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, indicando il numero della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione e i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, le generalità complete dell'offerente. In caso di offerente persona fisica nella proposta vanno indicati: codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale e coniugale; in caso di offerente persona giuridica vanno indicati: le generalità complete del legale rappresentante, il codice fiscale e la partita Iva; all'offerta deve essere allegata una visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui risultino i relativi poteri o, in alternativa, procura o verbale che giustifichi i poteri.

Se l'offerente è un minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nell'offerta dovranno essere indicati il prezzo, il tempo e le modalità di pagamento, nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla **"DISCIPLINA DELLA VENDITA – Condizioni generali della vendita" - ALLEGATO A** – dell'ordinanza di delega a cui si rinvia.

In allegato all'offerta redatta come sopra descritto dovranno essere inseriti una fotocopia avanti retro di un documento di identità in corso di validità dell'istante o legale rappresentante.

L'offerta deve essere sottoscritta in calce e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi con le indicazioni sopra riportate e la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

L'offerta deve essere corredata altresì dell'importo della cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile da inserire nella busta chiusa insieme ad una fotocopia dello stesso assegno.

L'assegno dovrà essere intestato con la seguente dicitura abbreviata:

"TRIB.AP – E.I. 57/2024 – Dott. Fabio Di Sante"

Si avvisa che l'incompleta, omessa o insufficiente indicazione dei dati e dei documenti da allegare all'offerta costituiranno motivo di esclusione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalla **"DISCIPLINA DELLA VENDITA - Condizioni Generali della vendita" ALLEGATO A** dell'ordinanza di delega a cui si rinvia dovrà essere inviata al Gestore della vendita società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO s.r.l.** che vi provvederà attraverso il suo portale **www.fallcoaste.it.**

L'offerente dovrà versare una cauzione pari 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 sul conto corrente bancario del Gestore della vendita alle coordinate di seguito indicate:

CODICE IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203

Beneficiario: Zucchetti Software Giuridico

specificando nella causale:

"TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – E.I 57/2024 – Versamento cauzione".

Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica 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; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato con la seguente dicitura abbreviata:

"TRIB.AP – E.I. 57/2024 – Dott. Fabio Di Sante"

o mediante bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dal giorno dell'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Le condizioni generali della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalla **"DISCIPLINA DELLA VENDITA - Condizioni Generali della vendita" ALLEGATO A** dell'ordinanza di delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso e alla perizia di stima e relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino" aste giudiziarie e sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, nonché con gli altri strumenti previsti alle pagine

nn. 6 e 7 dell'ordinanza di delega punto d) a cura della società Astalegale.net S.p.A. secondo la convenzione in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle volture catastali, ai bolli, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella del professionista delegato nella misura liquidata dal G.E. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo dell'aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento del saldo prezzo è quello massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà rendere obbligatoriamente un'apposita dichiarazione antiriciclaggio ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, 4° comma c.p.c. e dell'art. 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato **Dott. Rag. Fabio Di Sante**, sito ad Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n. 13 – Tel. 0736.262527 - Cell. 347.6110062 – e-mail: info@fabiodisante.it, o, per le richieste di visita dell'immobile, presso l'**Avv. Marinella Razzè,** con studio professionale in Corso Vittorio Emanuele n. 21 – 63100 ASCOLI PICENO – Tel. 0736.520557 – o, in ogni caso, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale.

Ascoli Piceno, li 04.11.2026

Il professionista delegato
Dott. Rag. Fabio Di Sante