

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 34/2020

Promossa da: PENELOPE SPV S.R.L. e per essa Intrum Italy S.p.A.

La sottoscritta **dott.ssa Maria Enrica Silenzi**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 8/07/2022

AVVISA

che il giorno **16/11/2023, alle ore 15,30** 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, del seguente bene, in unico lotto (Lotto 1):

DESCRIZIONE DEI BENI

Intera piena proprietà di fabbricato con corte annessa sito in Comune di Colli del Tronto, Via Gramsci n. 5 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 con le particelle:

- 327 sub. 1, categoria A/4, cl. 2, consistenza vani 3,5, sup. cat. tot. mq. 65, tot. escluse aree scoperte mq. 65, R.C. € 88,57, Via Antonio Gramsci n. 5, piano T;
- 327 sub. 2, categoria A/2, cl. 5, consistenza vani 0,5, R.C. € 22,21, Via Antonio Gramsci n. 5, piano T;
- piccolo frustolo di terreno inserito all'interno della corte privata del fabbricato di mq. 30 distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 4 con la particella 1182, area urbana, superficie mq. 30.

Dalla C.T.U. risulta che detto fabbricato si compone di un appartamento al piano terra e da due locali sottotetto con terrazza e che all'esterno, sulla corte, è presente un annesso, utilizzato come ricovero attrezzi e riparo per l'automobile.

Dalla C.T.U. risulta che l'immobile è stato edificato intorno all'anno 1954 quindi in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Dalla predetta C.T.U risulta che presso il comune di Colli del Tronto (AP), a seguito della richiesta di verifica di precedenti edilizi esistenti, in relazione allo stato legittimato, si è riscontrata la presenza della seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n. 25 del 22 novembre 2002;
- Permesso di Costruire n. 7 del 26.03.2009 per lavori di chiusura di una tettoia in legno (già legittimata con la predetta Autorizzazione Edilizia n. 25/02) e realizzazione di copertura a tetto del lastrico solare esistente.

Non risulta mai richiesto, né rilasciato, certificato di abitabilità/agibilità.

Come risulta dalla integrazione alla CTU depositata in data 11 marzo 2023 a seguito di ulteriore richiesta di verifica di precedenti edilizi sono state recuperate le autorizzazioni di cui appresso che integrano la documentazione urbanistica di cui sopra, e precisamente:

- Autorizzazione edilizia n. 08/2002 del 9 maggio 2002 relativa alla realizzazione della recinzione del lotto;
 - Autorizzazione edilizia n. 18/2003 del 23 giugno 2003 relativa all'autorizzazione di una tettoia a parziale copertura della corte di proprietà.
- Tale tettoia, tuttavia, in relazione alla relazione tecnica e agli elaborati grafici di detta Autorizzazione, così come realizzata risulta, difforme da quanto assentito.

Il C.T.U. ha rilevato che l'aspetto interno ed esterno del fabbricato, nello stato di fatto, NON risulta essere legittimato e conforme allo stato autorizzato con la documentazione urbanistica di cui sopra.

Si evidenziano le seguenti difformità, rispetto ai progetti in atti, e più precisamente:

1. Il locale cucina/pranzo, presenta due diverse finestrate, lato nord, difformi per quantità e posizione, da quanto rappresentato in progetto.
2. All'interno del soggiorno, lungo la parete lato ovest, è stato ricavato un altro locale, per mezzo di una parete in cartongesso, che funge da antibagno e locale lavanderia; antistante a questa parete è presente una scala a chiocciola che collega il locale con il piano superiore sottotetto;
3. Al piano sottotetto sono presenti due locali, con copertura spiovente e altezza massima pari a 185 cm, muniti di due finestre a tetto, una finestra a parete, lato est e una terrazza con relativo accesso, lato ovest.

Con comunicazione del 30 gennaio 2023 il C.T.U. fa presente quanto segue:

“La realizzazione del sottotetto risulta autorizzata con il PdC 7/2009, ma esclusivamente come copertura del vecchio lastrico solare.

Il progetto assentito e la relazione del tecnico allegata, descrivono la realizzazione di un tetto in legno, ma il sottotetto che viene a formarsi, non risulta accessibile. Si tratta di un volume "tecnico" con funzione di isolamento e protezione dalle infiltrazioni che si dice fossero presenti in precedenza. Inoltre da progetto, la misura all'estradosso di detta copertura, risulta essere di 180 cm, quando in realtà la quota rilevata, internamente, risulta già di 185cm; ne consegue che all'estradosso sarà almeno 215cm.

Inoltre vi è la presenza di n. 2 aperture a tetto, con finestrate tipo "Velux".

In ogni caso i locali, allo stato di fatto, risultano utilizzati, e accessibili tramite scala di accesso dal soggiorno, anche questa non presente all'interno dei precedenti edilizi recuperati presso il Comune.”

4. All'esterno, sulla corte di proprietà, è presente un annesso, utilizzato come ricovero attrezzi e riparo per l'automobile, presente all'interno della documentazione urbanistica recuperata in data 1 febbraio 2023 ma che risulta difforme da quanto descritto negli elaborati autorizzati. Tale annesso non risulta presente nella documentazione catastale, risultante incompleta.

Dal punto di vista catastale, risultano in atti due diverse planimetrie (sub.1 e sub.2). In relazione a queste, si evidenzia la difformità, rispetto alla planimetria catastale in atti, del sub. 1 e la totale assenza della planimetria del sub. 2.

Come risulta dalla predetta comunicazione del 30 gennaio 2023 il sub. 2 della particella 327 risulta inserito al Catasto dalla stessa Agenzia del Territorio con rendita presunta a far data dal 22/11/2011.

Detta unità immobiliare ha una consistenza di 0,5 vani anziché 5 come erroneamente indicato nella relazione allegata alla C.T.U..

L'unità in questione potrebbe far riferimento all'annesso presente all'interno della corte esterna di proprietà anche se al Catasto risulta registrato con categoria A/2 e non vi è presenza di planimetria.

Le sopra elencate difformità risultano in ogni caso, sanabili, ai sensi della attuale normativa urbanistica, a mezzo di idonea pratica edilizia.

I costi relativi alla sanatoria urbanistico/catastale, valutati dal C.T.U. in Euro 5.550,00, sono stati tenuti in considerazione, all'interno della valutazione dell'immobile.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. 3261 del 20/04/2022 rilasciato dal Comune di Colli del Tronto risulta che: il terreno distinto al foglio 4 con la particella 1182 ricade in Zona Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (Art. 58).

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 pignorati, redatta dal Geom. Alessio Giorgino il 26 aprile 2022, depositata telematicamente in data 29 aprile 2022 e successivi chiarimenti del 30 gennaio 2023 ed integrazione alla C.T.U. del 12 febbraio 2023, depositata telematicamente in data 11 marzo 2023, pubblicati 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 del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, 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.

L'immobile viene venduto libero 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 22 aprile 2022 gli immobili risultano occupati dall'esecutata con i due figli minorenni.

Si segnala provvedimento di assegnazione di casa coniugale emesso con sentenza n. 1020/2018 relativamente alla causa civile di I° grado, iscritta al n. R.G. 2238/2016.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso 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.

Prezzo base euro 160.000,00 (centosessantamila/00)

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

Offerta minima euro 120.000,00 (centoventimila/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 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 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., 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. 34/2020 – Notaio delegato Maria Enrica Silenzi"

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 Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. attraverso il suo portale www.astetelematiche.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 "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.", con IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2020 - Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Enrica Silenzi". 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 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. Orlandi, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, IVG Marche, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo 35 – tel.: 0731/605180-60914-605542, email: info@ivgmarche.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.
Ascoli Piceno, lì 04/09/2023

IL NOTAIO
Maria Enrica Silenzi