

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 53/2019

Promossa da: Unicredit s.p.a. sost. da Prisma Spv srl e per essa doValue s.p.a.

Il sottoscritto **dott. Carlo Campana**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 14 aprile 2023

### AVVISA

che il giorno **13/02/2025, 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, dei seguenti beni, in unico lotto:

### DESCRIZIONE DEI BENI

Diritti di **intera piena proprietà** su porzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Spinetoli, Corso Umberto I° civico 4, composta da un appartamento di civile abitazione sviluppantesi su tre livelli, ed esattamente:

- piano seminterrato: centrale termica, cantina, oltre a scivolo e porzione di loggiato;

- piano terra: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, corridoio, bagno e terrazza a livello, oltre a scala ad unica rampa di collegamento al piano sovrastante;

- piano primo: pianerottolo di arrivo, due camere di cui una con wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli l'immobile è censito al foglio 3, particella 50 subalterno 4, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 115, rendita catastale € 147,71, Corso Umberto I° n° 4, piani S1/T/1.

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. Stefano Simonetti il 7 ottobre 2020, depositata telematicamente in data 9 ottobre 2020, e depositata telematicamente in pari data, pubblicata sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Il CTU nella sua perizia in data 7 ottobre 2020 ha dichiarato che al Comune di Spinetoli, sul fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, risultano l'Autorizzazione Edilizia prot. n° 35 del 9/3/1982 per lavori di "rifacimento intonaco su fabbricato di civile abitazione in Corso Umberto I°" e la DIAE prot. n° 6700 del 13/9/2001. Quest'ultima pratica risulta irreperibile per cui non è stato possibile accertare e verificare quanto denunciato.

L'unità in esame risulta conforme ad eccezione:

- piano seminterrato: lieve spostamento degli accessi esterni ai locali c.t. e cantina; rimozione della muratura portante tra i medesimi locali e sua sostituzione con divisorio non portante di diversa conformazione; mutamento della destinazione d'uso a centrale termica da "stalla"; diversa rappresentazione grafica del loggiato - portico;

- piano terra: rimozione dei setti murari portanti in prossimità della scala interna e sostituzione con semplici divisori non portanti; spostamento della finestra della cucina; demolizione del piccolo w.c. esistente e realizzazione di un nuovo bagno con attiguo corridoio, in aderenza alla facciata ovest del fabbricato comportante un aumento di volumetria non ammissibile; diversa rappresentazione grafica del terrazzo;

- piano primo: spostamento di tutte le aperture finestrate nelle 2 camere ai lati ovest e sud; realizzazione all'interno della camera ovest di un piccolo w.c. di servizio; apertura di una finestra in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala.

Gli aumenti di volumetria del bagno e del corridoio al piano terra sono stati realizzati in zona "centro storico" dove non è ammesso aumento di volume; tale abuso è pertanto non sanabile ed impone il ripristino del vecchio w.c. così come riportato e rappresentato nella planimetria catastale mentre tutte le altre modifiche accertate sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Trattandosi inoltre di un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante, dovrà essere verificata la conformità statica all'ex ufficio Genio Civile.

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.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario in data 29/06/2020 l'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla coniuge. Con provvedimento in data 28/06/2021, vista l'istanza presentata dal debitore, il G.E. autorizzava il medesimo ad occupare l'immobile, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura, facendo obbligo al medesimo di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del Custode.

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 41.600,00 (quarantunomilaseicento/00)**

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

**Offerta minima euro 31.200,00 (trentunomiladuecento/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 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.53/2019 - Notaio delegato Carlo Campana"

#### 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](http://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. 53/2019 - Versamento Cauzione Notaio delegato Carlo Campana". 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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.dobank.com](http://www.dobank.com), [www.venditegiudiziali.ue](http://www.venditegiudiziali.ue) 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 dott. Tonino Napoletani, con studio in Grottammare, via Ischia I n. 245 – tel. 0735/85212, e-mail: [tonino@studionapoletani.com](mailto:tonino@studionapoletani.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.

San Benedetto del Tronto, li 26/11/2024

IL NOTAIO  
Carlo Campana