

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 154/2019

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A. sost. da Organa SPV srl rappresentata da Intrum Italy Spa

La sottoscritta **dr.ssa Francesca Filauri**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 15 gennaio 2024

AVVISA

che il giorno **23/05/2024, 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Spinetoli (AP), Frazione Pagliare del Tronto, Via Antonio Gramsci n. 25 (venticinque) - per il Catasto n. 27 (ventisette) -, e precisamente:

- a) albergo articolantesi sui piani primo, secondo e terzo;**
- b) appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 1 (uno), con annesso locale ad uso fondaco sito al piano primo sottostrada, il tutto della consistenza di sette vani catastali;**
- c) locale ad uso autorimessa sito al piano primo sottostrada della consistenza catastale di metri quadrati 211 (duecentoundici).**

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli come segue:

- foglio 8 p.lla 472 sub. 16, Via Antonio Gramsci n. 27, piano 1-2-3, Cat. D/2, R.C. Euro 6.806,00 – le unità immobiliari di cui alla precedente lettera a);
- foglio 8 p.lla 472 sub. 9, Via Antonio Gramsci n. 25, scala U, interno 1, piano S1-1, Cat. A/2, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 194, R.C. Euro 325,37 - le unità immobiliari di cui alla precedente lettera b);
- foglio 8 p.lla 472 sub. 10, Via Antonio Gramsci n. 27, scala U, piano S1, Cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 211, superficie catastale mq. 238, R.C. Euro 326,92 – l'unità immobiliare di cui alla precedente lettera c).

Sono di pertinenza delle porzioni immobiliari in oggetto:

- la corte, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli con il subalterno 13 della p.lla 472 del foglio 8, quale bene non censibile comune ai subalterni 12 e 16 della p.lla 472 del foglio 8;
- la corte, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli con il subalterno 14 della p.lla 472 del foglio 8, quale bene non censibile comune ai subalterni 10 e 16 della p.lla 472 del foglio 8;

- la corte, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli con il subalterno 15 della p.lla 472 del foglio 8, quale bene non censibile comune ai subalterni 9 e 16 della p.lla 472 del foglio 8.

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. Andrea Neri in data 16 ottobre 2021, depositata telematicamente in data 18 ottobre 2021, 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 degli immobili 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 di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto:

- non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali;
- è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi edilizi, e precisamente:
 - concessione edilizia n. 949 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 9 giugno 1988;
 - concessione edilizia n. 1078 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 13 febbraio 1989;
 - concessione edilizia in variante n. 1158 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 29 agosto 1989;
 - concessione edilizia in variante n. 1189 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 22 novembre 1989;
 - concessione edilizia n. 1189 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 12 luglio 1990;
 - concessione edilizia n. 1871 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 31 dicembre 1993;
 - concessione edilizia n. 1971 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 20 marzo 1995;
 - concessione edilizia n. 2067 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 13 marzo 1996;
 - concessione edilizia n. 2118 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 28 agosto 1996;
 - denuncia di inizio attività edilizia in variante presentata al Comune di Spinetoli in data 22 novembre 1996 Prot. n. 8003;
 - concessione edilizia in sanatoria n. 2200 rilasciata dal Comune di Spinetoli in data 21 luglio 1997;
 - denuncia di inizio attività edilizia in variante presentata al Comune di Spinetoli in data

16 gennaio 1998 Prot. n. 300;

-- denuncia di inizio attività edilizia presentata al Comune di Spinetoli in data 5 agosto 2004 Prot. n. 7697;

-- pratica edilizia n. 117/2009 assunta al Protocollo del Comune di Spinetoli al n. 8160 in data 7 luglio 2009, avente ad oggetto: "Comunicazione installazione impianto fotovoltaico ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D.lgs. 30 maggio 2008 n. 115", non riferita al fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto;

- è stato dichiarato agibile/abitabile con certificato di abitabilità dal Sindaco del Comune di Spinetoli in data 31 maggio 1994 Prot. n. 3100.

Si precisa che sono stati rilasciati dal Comune di Spinetoli il certificato di abitabilità parziale in data 18 marzo 1997 Prot. n. 1455 relativo a 14 (quattordici) camere di albergo site al piano secondo del fabbricato in oggetto, nonché il certificato di abitabilità/agibilità parziale in data 13 luglio 1998 Prot. n. 3631 relativo alle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al foglio 8 con la p.lla 472 subalterni 9 e 11.

REGOLARITA' URBANISTICA

In seguito al confronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al foglio 8 con la p.lla 472 sub. 10:

a) diversa distribuzione degli spazi interni;

- Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al foglio 8 con la p.lla 472 sub. 9:

b) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;

c) minore altezza interna approvata pari a ml. 2,70 (due virgola settanta) mentre in loco risulta essere variabile da ml. 2,67 (due virgola sessantasette) a ml. 2,68 (due virgola sessantotto) nei vani principali (camere, soggiorno/cucina). Anche i servizi igienici e corridoi presentano altezze minori di ml. 2,70 (due virgola settanta) (variabile da ml. 2,42 a ml. 2,63) comunque maggiori di quelle minime consentite dalle vigenti normative;

d) modesti ampliamenti dei terrazzi posti sui lati est e ovest dell'appartamento;

e) realizzazione di un vano ripostiglio, di modestissime altezze interne, accessibile dal terrazzo lato est e ricavato al di sotto della falda di copertura.

- Albergo distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al foglio 8 con la p.lla 472 sub. 16:

f) difformità nella distribuzione interna e nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;

g) minore altezza interna dei locali al piano primo approvata pari a ml. 2,70 (due virgola settanta) mentre in loco sono presenti camere e reception con altezze variabili da ml. 2,61 (due virgola sessantuno) a ml. 2,63 (due virgola sessantatre), dovute alla presenza di controsoffitti. Si precisa che l'intradosso del solaio di copertura, misurato nel ripostiglio della reception è posto a ml. 2,70 (due virgola settanta). Anche i servizi igienici e corridoi presentano altezze minori di ml. 2,70 (due virgola settanta), comunque maggiori di quelle minime consentite dalle vigenti normative;

h) mancata realizzazione del balcone lato est del piano primo;

i) realizzazione di una veranda al piano primo lato sud, autorizzata come tettoia;

j) realizzazione di un vano CT al piano primo dell'albergo di dimensioni leggermente maggiori di quelle autorizzate;

l) presenza di tettoie sulla corte censita con il sub. 13. Tale corte individua un bene comune non censibile sul quale hanno diritto l'unità immobiliare in esame ed altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta;

m) diversa conformazione della pensilina posta a copertura della scala esterna che si sviluppa in aderenza alla parete e, di fatto, occlude alcune finestre a servizio di altra unità immobiliare non oggetto della presente esecuzione.

La pensilina descritta è riportata nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 300 del 16 gennaio 1998, anche se con dimensioni tali da non oscurare completamente le finestre in esame, contrariamente a quanto presente in loco.

Le opere difformi descritte alle lettere a), b), d), e), f), h) e j) sono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere difformi descritte alle lettere c) e g) non risultano sanabili in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà ripristinare a propria cura e spese le altezze interne minime previste dalle norme di settore pari a ml. 2,70 (due virgola settanta), nei vani principali dell'appartamento e dell'albergo.

L'opera difforme descritta alla lettera i) non risulta sanabile per aumento di volume non ammissibile ed anche per il conseguente mancato rispetto della normativa igienico sanitaria delle due camere che presentano le aperture esterne aperte sulla veranda. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi come assentito.

L'opera difforme descritta alla lettera l) non risulta sanabile per distacchi dai confini non ammissibili e, quella descritta alla lettera m), non risulta sanabile in quanto lesiva dei diritti di terzi e, per tali motivi, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi come assentito.

Si precisa che l'intestazione catastale di quanto in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

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 dei beni 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.

Sulle tutte le porzioni immobiliari risulta trascritta in Ascoli Piceno in data 18 marzo 1997 al n. 1464 formalità la costituzione di vincolo di destinazione a favore della Regione Marche;

sulla porzione immobiliare descritta alla lett. c) risulta trascritta in Ascoli Piceno ed in data 26 giugno 1998 al n. 2758 di formalità la costituzione di vincolo di destinazione a favore della Regione Marche;

tali formalità non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento immobile.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 29 maggio 2021 risulta che l'immobile pignorato è occupato dal legale rappresentante della società

esecutata, il quale ha dichiarato che non ha stipulato un contratto di locazione con la società esecutata per l'abitazione di tipo civile.

Successivamente, viste le istanze presentate dal legale rappresentante della società esecutata e dal terzo occupante, con provvedimenti in data 8/11/2021 il G.E. autorizzava, rispettivamente, la società esecutata ad occupare le stanze della pensione e l'autorimessa e il terzo ad occupare l'abitazione, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura, facendo obbligo rispettivamente alla società esecutata ed al terzo di rilasciare gli immobili immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del Custode.

Se gli immobili risulteranno ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi 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 387.000,00 (trecentoottantasettemila/00).

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

Offerta minima Euro 290.250,00 (duecentonovantamiladuecentocinquanta/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. 154/2019 - Notaio delegato Francesca Filauri”

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. 154/2019 - Versamento Cauzione Notaio delegato Francesca Filauri”. 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. Orini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama, Via Salaria n. 418 - tel. 347 9858740, 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, li 07/03/2024

IL NOTAIO
FRANCESCA FILAURI