

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 70/2014

Promossa da: UNICREDIT S.p.A. sost. da SPV Project 1904 s.r.l. e per essa Cerved Credit Management S.p.A.

La sottoscritta **dr.ssa Cristiana Castallo**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 26 aprile 2023

## AVVISA

che il giorno **06/06/2024, 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

## DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà dei seguenti immobili siti nei Comune di **Ascoli Piceno** alla via delle Ortensie n. 6 e n. 8 e precisamente:

a) Porzione di villino bifamiliare per civile abitazione posto ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo (sottotetto) e composto:

\* al piano primo sottostrada da un ambiente unico con destinazione fondaco/magazzino/garage della superficie utile di circa metri quadrati 73 oltre un wc sottoscala;

\* al piano terra da locali ad uso abitativo non. utilizzati con ingresso indipendente, della superficie utile di circa metri quadrati 50 costituiti da soggiorno, bagno, cucina e camera;

\* al piano primo da soggiorno-cucina, camera, bagno della superficie di circa metri quadrati 63 oltre n. 3 terrazzi di circa metri quadrati 22,90;

\* al piano secondo (sottotetto) utilizzato ad abitazione della superficie utile di circa 53,00 mq composto da due cartiere, locale di servizio e un bagno + un terrazzo di 12,65 mq, della consistenza catastale complessiva di 9,5 vani;

il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune, in ditta regolare, al foglio 74 particella 1580 subalterno 3, via delle Ortensie n. 6, piano SI-T-1-2, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq. 234 (escluse aree scoperte mq. 234), R.C. euro 588,76;

b) locale ad uso garage posto al piano primo sottostrada della consistenza catastale di metri quadrati 33; censito al catasto fabbricati di detto Comune, in ditta regolare, al foglio 74 particella 1580 subalterno 2, via delle Ortensie n. 8 piano Si, zona censuaria 3, categoria, C/6, classe 5, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 37, R.C. euro 107,37.

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 dall'arch. Elisabetta Mariani in data 18 aprile 2018, depositata telematicamente in data 19 aprile 2018 e successiva integrazione in data 3 marzo 2020, depositata telematicamente in data 4 marzo 2020, pubblicate 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 dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso 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.

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, tutti rilasciati dalla competente autorità del Comune di Ascoli Piceno:

- concessione edilizia n. 316/88 rilasciata in data 20 dicembre 1988 (progetto originario di costruzione del fabbricato);
- richiesta di Concessione Edilizia in variante alla costruzione di fabbricato di civile abitazione autorizzato con concessione 316/88; pratica sottoposta a rinvio con parere della Commissione Edilizia del 22/11/1993.

Il CTU ha dichiarato che non si può attestare la regolarità urbanistica dei beni in oggetto in quanto la situazione riscontrata non risulta conforme al titolo edilizio autorizzativo costituito dalla C.E. 316/88. Nel confronto tra gli elaborati e documenti di cui alla pratica depositata e la situazione riscontrata durante il sopralluogo sono emerse infatti le seguenti difformità:

**Immobilе sopra descritto alla lettera a)**

Si rileva innanzitutto un frazionamento delle originarie unità immobiliari (solo catastalmente eseguito) che ha interessato il sistema distributivo dell'intero fabbricato e

pertanto anche la proprietà confinante,

Al piano primo sottostrada:

- è stato realizzato un corridoio di ventilazione sul lato nord ricavato tra la struttura portante dell'edificio ed il muro di contenimento del terrapieno;
- variazioni distributive e manca la parete di separazione con proprietà adiacente;
- realizzata una porta sulla parete ovest,

Al piano terra

- variazioni al sistema, distributivo interno
- lievi variazioni all'area esterna e alla recinzione

Al piano primo

- variazioni sui prospetti in merito ai terrazzi e alle aperture
- variazioni al sistema distributivo interno

Al piano secondo - sottotetto

- variazioni all'altezza utile di piano, cioè emessa realizzazione del solaio a quota 220 cm;
- variazioni al sistema distributivo interno
- variazione alle destinazioni d'uso degli ambienti

Ai fini della sanatoria di tutte le irregolarità riscontrate e sopra descritte il CTU ha dichiarato che, trattandosi di opere che hanno interessato tutto il fabbricato e non solo le porzioni oggetto di pignoramento, la regolarizzazione non può essere dissociata e trattata individualmente per ciascuna porzione perché originariamente autorizzate e realizzate con il medesimo titolo è perché le difformità interessano anche parti strutturali.

A tal proposito il CTU ha, altresì, provveduto alla consultazione dell'archivio del Servizio ex Genio Civile della Regione Marche (sede di Ascoli Piceno) per verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il deposito di calcoli ed elaborati strutturali e/o definire una eventuale regolarizzazione. Dalla consultazione eseguita dal CTU, con l'ausilio del dipendente dell'ufficio preposto e con oggetto sia il numero della concessione edilizia che il nominativo dei soggetti titolari, lo stesso ha rilevato l'assenza di pratiche in deposito con quei riferimenti.

Stante la situazione sopra descritta si dovrà procedere al deposito di una pratica di richiesta di permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, che avrà per oggetto l'aggiornamento della situazione così come riscontrata.

Sarà altresì necessario procedere:

- alla verifica strutturale del fabbricato eseguita ai sensi delle norme tecniche delle costruzioni vigenti e al relativo deposito presso il Servizio Regionale di Genio Civile, nonché al collaudo statico (o eventualmente al rilascio di certificato di idoneità statica);
- all'aggiornamento catastale mediante presentazione documenti DOCFA;
- alla richiesta di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità – art. DPR 380/01)

#### **Immobile sopra descritto alla lettera b)**

Il locale non risulta autorizzato e ricavato dalla mancata realizzazione di terrapieno.

Stante il calcolo della volumetria allegata alla pratica edilizia originaria non vi è

volumetria residua utile alla sanatoria dello spazio identificato (solo catastalmente) come locale garage, e anche se le previsioni dello strumento urbanistico vigente definiscono in maggiore indice di fabbricabilità per la zona in esame, una eventuale sanatoria è esclusa dalla doppia conformità tra la disciplina edilizie-urbanistica al momento della realizzazione dell'abuso e quella al momento della presentazione della domanda di sanatoria, come richiesta dal vigente Testo Unico in materia edilizia DPR 380/01 all'art. 36.

Pertanto, si fa riferimento all'integrazione di perizia redatta dal CTU in data 3 marzo 2020, con riferimento alla non sanabilità di detta unità immobiliare e alle relative spese amministrative, tecniche ed esecutive da sostenere per l'interramento della porzione sottostrada realizzata abusivamente.

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 7 giugno 2018 l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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 128.000,00 (centoventottomila/00)**

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

**Offerta minima: euro 96.000,00 (novantaseimila/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. 70/2014 - Notaio delegato Cristiana Castallo"

#### 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. 70/2014 - Versamento Cauzione Notaio delegato Cristiana Castallo". 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, il contenuto e 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), 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. Orliani, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario Dr.ssa Tiziana Angelini con studio in Ascoli Piceno, Viale Marcello Federici n. 75, tel 0736/255159, email: [tiz.angelini@gmail.com](mailto:tiz.angelini@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 22/03/2024

**IL NOTAIO**  
Cristiana Castallo