

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

## **Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista**

### **Esecuzione immobiliare n. 187/2014 R.G.E.**

Promossa da: Unicredit S.p.A. e Siena NPL 2018 Srl (già Monte dei Paschi di Siena S.p.A.)

La sottoscritta **dottorssa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 13 ottobre 2022 e successivo provvedimento in data 6 maggio 2024

## **AVVISA**

che il giorno **11/07/2024, alle ore 15,45** 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 otto lotti e precisamente

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **LOTTO B)**

**Diritti di piena proprietà su immobile costituito da due unità immobiliari catastali siti nel Comune di Ascoli Piceno, via Monte dei Fiori n. 21** e precisamente appartamento al piano terra ed appartamento al piano primo, collegati da scala interna, con annessi locali fondaco al piano interrato.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 88, come due unità immobiliari, come segue:

- particella 458 sub. 2, via Monte dei Fiori n. 21, piani S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 6, sup. cat. tot. mq. 123, tot. escl. aree scop. mq. 122, R.C. euro 309,25;
- particella 458 sub. 3, via Monte dei Fiori n. 21, piani 1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, sup. cat. tot. mq. 132, tot. escl. aree scop. mq. 123, R.C. euro 335,03.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 15/09/2020 risulta che l'immobile sub. 2 è adibito a studio professionale dell'esecutato ed il sub. 3 è adibito ad archivio ed in parte non ultimato.

Il complesso edilizio di cui fanno parte, tra gli altri, gli immobili sopra descritti al precedente lotto B) risulta edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 269/82 rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno il 3 novembre 1982. La Giunta Municipale con delibera n. 2204 del 12 dicembre 1982 esprimeva parere favorevole a che il Sindaco, annullasse la predetta concessione edilizia n. 269/82. La Commissione Edilizia in data 14 dicembre 1982 esprimeva anch'essa parere favorevole all'annullamento della Concessione Edilizia n. 269/82. Il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno con ordinanza prot. 37888 del 16 dicembre 1982 annullava la Concessione Edilizia n. 269/82 del 3 novembre 1982. Contro tale ordinanza, chiedendone l'annullamento, veniva inoltrato ricorso al Tribunale

Amministrativo Regionale della Regione Marche. Il T.A.R. delle Marche con sentenza n. 88/86 del 10 aprile 1986 accoglieva il ricorso annullando l'ordinanza del Sindaco prot. 37888 del 16 dicembre 1982. Con ordinanza prot. 28010 dell'11 luglio 1986 il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno prescriveva di dare esecuzione al provvedimento emesso dal T.A.R. delle Marche e di ripristinare la Concessione Edilizia originale (n. 269/82);

- Concessione Edilizia in Variante n. 21/87 del 17 febbraio 1987, per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 269/82 del 03-11-1982 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in loc.tà Villa S. Antonio";

- Concessione Edilizia in Variante n. 203/88 del 15 luglio 1988, per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 21/87 del 17-02-1987 e precedente n. 269/82 del 03-11-1982, relative alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Villa S. Antonio";

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4942 del 21 febbraio 1997, per aver eseguito lavori di: "Ampliamento del fabbricato dovuto a piccole variazioni di dimensioni, chiusura del vano scala e di una piccola porzione di terrazzo al piano sottotetto con conseguente aumento di volume nonché realizzazione di un bagno al piano sottotetto, variazioni di alcune distribuzioni interne e aperture esterne" sul fabbricato sito in loc.tà Villa S. Antonio, via Monte dei Fiori n. 21, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 88 particella n. 458 sub 2-3-4.

Dal sopralluogo effettuato nel complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili sopra descritti sono emerse le seguenti principali difformità rispetto a quanto autorizzato:

- creazione di un bagno al piano sottotetto. Il locale bagno rilevato, presente attualmente al piano sottotetto, se pur indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria risulta negli elaborati grafici allegati alla stessa con destinazione "lavatoio";

- differenza nella destinazione d'uso al piano sottotetto, attualmente adibito ad abitazione. Il locale al piano terzo attualmente adibito ad uso soggiorno/pranzo, risulta autorizzato come stenditoio, i due locali autorizzati ad uso "fondaco", attualmente risultano adibiti ad uso camera e magazzino;

- Lievi difformità nella distribuzione interna (porta al piano terzo);

- Chiusura della pergola, (attraverso inserimento di tavolato in copertura), ubicata sulla terrazza del piano sottotetto.

Per quanto riguarda la sanatoria delle difformità sopra riscontrate l'ipotesi percorribile è quella della presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In conclusione, si precisa che esistono difformità tra lo stato di fatto, quanto autorizzato dal Comune di Ascoli Piceno, e le planimetrie catastali.

Gli interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata Inizio Attività, variazioni della distribuzione interna vanno regolarizzate con la presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di Segnalazione Certificata Inizio Attività, "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Dalla perizia dei CTU di cui appresso, risulta che non risulta trascritta successione integrativa per questi immobili, ma risulta trascritta in Ascoli Piceno accettazione tacita di eredità in data 14 ottobre 2003 al n. 6049 di formalità.

## **LOTTO E)**

**Diritti di piena proprietà su locali al piano terra siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan.**

I locali al PT risultano parzialmente completati. La porzione completata risulta costituita da un locale principale, due locali secondari ed un locale bagno. Il tutto della superficie lorda di circa mq. 583,46.

Distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 76, p.lla 581 sub. 38, in corso di costruzione, Via G. Oberdan snc, PT.

Sull'immobile risulta servitù, a carico del suddetto immobile, a rogito notaio Cappelli in data 10/03/06, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 04/04/06 al n. di R.P. 2546. Tale trascrizione non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 08/07/2014 e da successivo verbale in data 15/09/2020 risulta che l'immobile è oggetto di comodato gratuito autorizzato dal G.E. in data 16/07/2013.

### **LOTTO G)**

**Diritti di piena proprietà su locale garage al piano sottostrada sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan di circa mq. 105.**

Il locale è costituito da una rimessa e da un magazzino, divisi da una parete in cartongesso.

Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 76, p.lla 581 sub. 59, in corso di costruzione, Via G. Oberdan snc, PS1, int. 2.

Alla data della perizia l'apertura di collegamento dei due vani risultava di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 08/07/2014 e da successivo verbale in data 15/09/2020 risulta che l'immobile è a disposizione dei debitori.

Il complesso edilizio di cui fanno parte, tra gli altri, gli immobili sopra descritti ai precedenti lotti E) e G) risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 195/67 del 03/11/67;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 538 del 05/07/88;
- Concessione Edilizia n. 384/89 del 28/11/89;
- Concessione Edilizia n. 451/90 del 14/11/90;
- Concessione Edilizia in Variante n. 205/91 del 17/06/91;
- Autorizzazione prot. n. 17525 del 15/07/91;
- Concessione Edilizia in Variante n. 332/91 del 26/08/91;
- Autorizzazione prot. n. 380/91 del 29/10/91;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 17/94 del 06/02/95;
- Permesso di Costruire n. 156/03 del 05/12/03;
- Autorizzazione alla Voltura n. 2/2004 del 07/05/04;
- D.I.A.E. prot. n. 73140 del 28/12/05.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili allegati alle autorizzazioni edilizie reperite si rilevano le seguenti difformità:

LOTTI E) - G) - ripartizioni interne realizzate senza alcun titolo autorizzativo del Comune di Ascoli Piceno e quanto altro sopra specificato. Sanabili ai sensi del DPR 380/2001.

## **LOTTO H)**

**Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan di complessivi Ha. 2.62.72, R.D. complessivo euro 107,84, R.A. complessivo euro 133,89.**

Distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76, come segue:

- particella 158, a. 80.40
- particella 974, a. 1.80
- particella 1106, a. 10.62
- particella 1108, Ha. 1.69.90

Su detto Terreno non insistono fabbricati alcuni. Il fondo rustico risulta utilizzato in prevalenza ad uliveto, piccole porzioni a vigneto e per le restanti porzioni incolto.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 11/10/2021 il terreno risulta in parte in zona “Viabilità esistente (Art. 38 NTA)”, in parte in “Aree agricole tutela 2.2 (Art. 58 NTA)”, in parte in zona “Mobilità, ciclabili, pedonali (Art. 40 NTA)” ed in parte in zona “Verde privato tutela 3 (Art. 58 NTA)”.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 08/07/2014 e da comunicazione in data 11/01/2022, risulta che l’immobile è nella disponibilità degli esecutati.

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 di cui ai precedenti lotti B), E), G) ed H), redatta dall’Arch. Enrico Cucchiaroni e dall’Arch. Alessandro Ricciotti in data 27 settembre 2013 e depositata in data 30 settembre 2013, 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 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 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.

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.

Se gli immobili sono ancora occupati 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.

#### **LOTTO B)**

**Prezzo base euro 120.000,00**

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

**Offerta minima euro 90.000,00**

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

#### **LOTTO E)**

**Prezzo base euro 179.200,00**

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

**Offerta minima euro 134.400,00**

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

#### **LOTTO G)**

**Prezzo base euro 19.200,00**

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

**Offerta minima euro 14.400,00**

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

#### **LOTTO H)**

**Prezzo base euro 27.200,00**

**Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima**  
**Offerta minima euro 20.400,00**  
**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 s.s. 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. 187/2014 – Notaio delegato DONATELLA CALVELLI".

#### **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. 187/2014 - Versamento Cauzione Notaio delegato Donatella Calvelli". 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 e precisamente 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, dottor Alberto Fanesi, con studio in Castel di Lama, contrada Cerreto n. 1, tel. 0736/814888, email: [albertofanesi@yahoo.it](mailto:albertofanesi@yahoo.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, li 08/05/2024

**IL NOTAIO**  
Dott.ssa Donatella Calvelli