

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 10/2016

Promossa da: UNICREDIT S.P.A. sost. da MAUI SPV S.R.L., per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA S.R.L.

Il sottoscritto **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 22 marzo 2019 e successivi provvedimenti in data 2 aprile 2019 ed in data 15 luglio 2020

### AVVISA

che il giorno **11/07/2024, 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 (Lotto 1):

### DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Colli del Tronto (AP), Viale Marche n. 21 (ventuno), e precisamente:**

- a) appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 5 (cinque), con annesso locale ad uso fondaco sito al piano quarto (sottotetto), il tutto della consistenza di sei virgola cinque vani catastali;**
- b) locale ad uso garage sito al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati 15 (quindici).**

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

- foglio 3 p.lla 292 sub. 19, Viale Marche n. 21, piano 2-4, Cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 108, R.C. Euro 245,06 - le porzioni immobiliari di cui alla precedente lettera a);**
- foglio 3 p.lla 292 sub. 5, Viale Marche n. 21, piano T, Cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, R.C. Euro 27,89 - la porzione immobiliare di cui alla precedente lettera b).**

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Ing. Amadio Giovanni in data 19 settembre 2018, depositata telematicamente in pari data e comunicazione in data 5 febbraio 2021 depositata telematicamente in data 7 febbraio 2021, e 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 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:

- è costituito in condominio e sono presenti spese condominiali arretrate;
- è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 2015 rilasciata dal Comune di Colli del Tronto in data 18 luglio 1980 Protocollo n. 623;
- è stato dichiarato agibile/abitabile con autorizzazione di abitabilità o agibilità del Sindaco del Comune di Colli del Tronto in data 7 aprile 1982;
- per il ripristino dello stato dei luoghi del locale ad uso garage di cui alla lettera b) della descrizione è stata presentata al Comune di Colli del Tronto in data 14 gennaio 2021 la comunicazione inizio lavori asseverata - CILA in sanatoria Prot. n. 326, cui ha fatto seguito la comunicazione fine lavori presentata al Comune di Colli del Tronto in data 4 febbraio 2021.

Sul fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono in corso lavori di efficientamento energetico.

In fase di sopralluogo il CTU ha accertato che le porzioni immobiliari in oggetto risultano non conformi a quanto presente nella concessione edilizia di cui sopra.

Per le porzioni immobiliari residenziali poste al piano secondo le difformità, rispetto a quanto autorizzato, sono legate alla distribuzione degli spazi interni ed alla presenza di una cubatura aggiuntiva all'estremità delle porzioni immobiliari medesime, che non viene rilevata in nessun precedente edilizio. Inoltre, la distribuzione degli spazi del sottotetto è difforme rispetto al precedente edilizio.

Le difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento posto al piano secondo e del locale ad uso fondaco sito al piano quarto (sottotetto), si possono sanare tramite una SCIA in sanatoria.

Per sanare l'aumento di cubatura dell'appartamento sito al piano secondo occorrerà demolire il volume cubato e ripristinare il balcone.

Ai fini dell'abitabilità, una volta ripristinato il balcone, dovrà essere ricercato uno spazio per la realizzazione della nuova cucina o di un angolo cottura secondo la normativa vigente. In fase di sopralluogo il CTU ha accertato alcune difformità rispetto a quanto presente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Colli del Tronto. Il CTU, a seguito dell'autorizzazione del G.E.

e del creditore procedente, ha proceduto con l'aggiornamento degli atti catastali.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 2 maggio 2019 le porzioni immobiliari in oggetto risultavano libere.

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 56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

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

**Offerta minima Euro 42.000,00 (quarantaduemila/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. 10/2016 - 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 Edicom Finance s.r.l. attraverso il suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 "Edicom Finance S.r.l Cauzioni aste" con IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2016 - 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](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. Orline, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr.

Fabrizio Vagnoni, con studio in San Benedetto del Tronto - Via Toti, n. 86/120 - tel. 347 2334124 – mail: [studiovagnoni@gmail.com](mailto:studiovagnoni@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 24/04/2024

IL NOTAIO  
FRANCESCA FILAURI