

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 196/2010

Promossa da: UNICREDIT S.P.A. sost. da OLYMPIA SPV s.r.l. e per essa la mandataria DoValue 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 20 maggio 2023

### AVVISA

che il giorno **26/09/2024, 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

#### LOTTO 1)

**a) Piena ed esclusiva proprietà di complesso alberghiero, posto ai piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, con annessa area di pertinenza in proprietà esclusiva al piano terra, della superficie catastale complessiva (tra coperto e scoperto) di metri quadrati 9.557, sito nel Comune di Acquaviva Picena alla Contrada Abbadetta n. 36.**

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 19, p.lla 48 sub 4, Contrada Abbadetta n. 36**, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, scala 1, Cat. D/2, R.C. € 32.078,00.

Il complesso alberghiero è costituito da un edificio di numero 8 piani, avente destinazione alberghiera-hotel con numero 47 camere, strutture sportive, locali accessori e spazi esterni attrezzati.

Si precisa che al momento della CTU, in data 14/12/2012 gli immobili posti al piano sesto del complesso edilizio risultavano in corso di ristrutturazione e non ancora ultimati; alla data della perizia integrativa del 29/10/2014 si presentavano ancora allo stato grezzo.

**b) Piena ed esclusiva proprietà di cabina elettrica posta al piano terra, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 28,48, con annessa area di pertinenza in proprietà esclusiva al piano terra, sita nel Comune di Acquaviva Picena, alla Contrada Abbadetta.**

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di dello Comune come segue:

- **Foglio 19, p.lla 414 sub 2**, Contrada Abbadetta, piano T, Cat. D/1, R.C. € 41,32;
- **Foglio 19, p.lla 414 sub 3**, Contrada Abbadetta, piano T, Cat. D/1, R.C. € 51,65;

Si precisa che in Catasto e nella CTU, di cui infra, risulta esserci soltanto la planimetria relativa alla cabina censita al Fg. 19, p.lla 414 sub 3, mancando pertanto la planimetria relativa alla cabina censita al Fg. 19, p.lla 414 sub 2.

Il complesso alberghiero risulta edificato in epoca anteriore al 1/09/1967 e per lo stesso risultano essere stati rilasciati dalla competente autorità del Comune di Acquaviva Picena, le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire prot. N. 1938 dell'11/06/1968;
- Concessione Edilizia prot. N. 1494/79 pratica N. 19 del 4/02/1980;
- Concessione Edilizia prot. N. 3862 pratica N. 86 del 24/10/1980;
- Dichiarazione di Agibilità del giorno 8/09/1981 (riferita alla Concessione N. 19 del 4/02/1980 e n. 86/ del 24/10/1980);
- DIAE prot. N. 8113 del 30/12/1999;
- DIAE in sanatoria prot. N. 1964 del 28/03/2007;
- DIAE prot. N. 2096 del 4/04/2007;
- Permesso a Costruire in sanatoria n. 006CS del 17/11/2011 (sanatoria per la realizzazione del locale tecnico sul lato sud della piscina del complesso);
- Licenza di costruzione n. 4244/72 del 24/03/1973 (piscina);
- Comunicazione Attività Edilizia Libera del 24/02/2012 assunta al prot. N. 0000951 (per opere di manutenzione straordinaria);
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera del 5/04/2012 assunta al prot. N. 2113 (per opere di manutenzione ordinaria);
- Comunicazione Attività Edilizia Libera del 30/01/2013 assunta al prot. N. 0000752 (per opere di straordinaria manutenzione);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del giorno 8/04/2013 assunta al prot. N. 0002483 (per opere di straordinaria manutenzione – riguardante lavori di manutenzione spazi esterni e adeguamento piscina).

### **Cabina Elettrica**

Il fabbricato risulta edificato in forza e conformità dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dalla competente autorità amministrativa del Comune di Acquaviva Picena e precisamente:

- Concessione edilizia Prot. N. 1494/79 pratica N. 19 del 4/02/1980;
- Dichiarazione di Agibilità del giorno 8/09/1981 riferita alle concessioni nn. 19 del 4/02/1980 e 86 del 24/10/1980;
- Concessione per eseguire attività edilizia prot. N. 2761/77;
- Concessione Edilizia n. 78 del 18/10/1994 rilasciata dal Comune di Acquaviva Picena che ne ha dichiarato l'agibilità in data 14/01/1995;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. N. 4334 del 30/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia in sanatoria prot. N.1964 del 28/03/2007;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. N. 2096 del 4/04/2007;

Il CTU fa rilevare che da un confronto tra le planimetrie catastali, lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili allegati alle autorizzazioni edilizie reperite, si rilevano variazioni nella distribuzione interna, ma non sono rilevanti ai fini urbanistici.

Gli interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, vanno regolarizzati con la presentazione presso il Comune di Acquaviva Picena di Segnalazione Certificata di Inizio Attività "Accertamento di Conformità Art. 37 DPR 6/06/2001 n. 380".

Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00, stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Su detti immobili è stato costituito con atto Notaio Carlo Campana del 23/11/2001, Rep. N. 21028, Vincolo di Destinazione d'Uso Albergo-Ristorante-Bar di durata decennale in favore della Regione Marche, trascritto in data 30/11/2001, al numero 5750 di R.P. Tale trascrizione non è suscettibile di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del 14/05/2012, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati e successive perizie integrative del 26/03/2014 e del 29/10/2014, tutte redatte dall'Arch. Enrico Cucchiaroni, 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 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.

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.

Con comunicazione del 21/01/2019 il Custode dichiarava che gli immobili di cui al Lotto 1 sono liberi da persone e che lo stesso ha la disponibilità delle chiavi. All'interno dei locali sono presenti diversi beni mobili da considerarsi *res derelicta* ex art. 560, co. 4 c.p.c.. Relativamente al Lotto 1, precisa che sono rimaste alcune attrezzature di proprietà della precedente società conduttrice.

In data 16/09/2020 il Custode depositava istanza di autorizzazione allo sfratto e al recupero coattivo delle pigioni non pagate, in quanto a seguito di segnalazione, veniva a conoscenza dell'esistenza di un contratto di sublocazione avente ad oggetto una porzione di copertura dell'immobile di cui al Lotto 1) destinata ad accogliere impianti di telecomunicazione.

Con successiva relazione in data 02/05/2023 il Custode confermava il suddetto stato di occupazione e che l'immobile, attualmente, si presenta in pessime condizioni dovute allo stato di abbandono.

Con relazione del 21/11/2023 il Custode Giudiziario dava atto, a seguito di ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 20/05/2023 con il quale si autorizzava il Custode a liberare l'immobile anche da tale struttura di telecomunicazioni, che le strutture di telecomunicazioni presenti sul tetto dell'albergo non sono mai state asportate e devono quindi considerarsi *res derelicta* ai sensi e agli effetti dell'art. 932 cod.civ.

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.

## **LOTTO 1**

**Prezzo base Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00)**

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

**Offerta minima euro 390.000,00 (trecentonovantamila/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. 196/2010 – 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. 196/2010 - 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, 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. Orlini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott. Clemente Ciampolillo con studio in San Benedetto del Tronto - Via Alcide De Gasperi, 88 – tel. 0735/781254 – e-mail: [cciampolillo@yahoo.it](mailto:cciampolillo@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 12/06/2024

IL NOTAIO  
CRISTIANA CASTALLO