

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista Esecuzione immobiliare R.G. 144/2019 E.I.

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A. sostituita da YODA SPV S.R.L. rappresentata da Intrum Italy s.p.a.

Il sottoscritto **dott. Vincenzo Maria De Sio, Notaio in San Benedetto del Tronto**, con studio in Viale Celso Ulpiani n.14, delegato dal G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., con ordinanza in data 25/03/2022,

AVVISA

che il giorno **09 ottobre 2024, alle ore 16,30 e seguenti, presso il proprio studio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica 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)

Diritti di piena proprietà di struttura turistico-ricettiva sita nel Comune di Spinetoli (AP), Via Gramsci nn. 36/38.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli dove al piano interrato sono collocati i posti auto coperti e i locali di servizio, al piano terra un ufficio, un appartamento e tre bilocali, al piano primo sette bilocali e al piano secondo undici monolocali.

Confinante con particelle 498, 606, 989, Via Antonio Gramsci, salvo altri.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al foglio **8**, particella **849**, subalterni:

- * **2**, Via I Maggio n.9, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, dati di superficie totale: 86 mq - totale escluse aree scoperte: 86 mq, rendita euro 497,09;
- * **4**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 43 mq - totale escluse aree scoperte: 41 mq, rendita euro 85,22;
- * **5**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 47 mq - totale escluse aree scoperte: 45 mq, rendita euro 85,22;
- * **6**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 39 mq - totale escluse aree scoperte: 39 mq, rendita euro 85,22;
- * **7**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, dati di superficie totale: 110 mq - totale escluse aree scoperte: 102 mq, rendita euro 170,43;
- * **8**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 44 mq - totale escluse aree scoperte: 41 mq, rendita euro 85,22;
- * **9**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 44 mq - totale escluse aree scoperte: 41 mq, rendita euro 85,22;
- * **10**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 47 mq - totale escluse aree scoperte: 45 mq, rendita euro 85,22;
- * **11**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 48 mq - totale escluse aree scoperte: 46 mq, rendita euro 85,22;
- * **12**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 41 mq - totale escluse aree scoperte: 39 mq, rendita euro 85,22;
- * **13**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 48 mq - totale escluse aree scoperte: 45 mq, rendita euro 85,22;
- * **14**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale: 51 mq - totale escluse aree scoperte: 49 mq, rendita euro 85,22;

- * **15**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 31 mq - totale escluse aree scoperte: 29 mq, rendita euro 51,13;
- * **16**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 31 mq - totale escluse aree scoperte: 29 mq, rendita euro 51,13;
- * **17**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 28 mq - totale escluse aree scoperte: 26 mq, rendita euro 51,13;
- * **18**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 28 mq - totale escluse aree scoperte: 26 mq, rendita euro 51,13.
- * **19**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 29 mq - totale escluse aree scoperte: 27 mq, rendita euro 51,13;
- * **20**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 32 mq - totale escluse aree scoperte: 30 mq, rendita euro 51,13;
- * **21**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 26 mq - totale escluse aree scoperte: 25 mq, rendita euro 51,13;
- * **22**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 28 mq - totale escluse aree scoperte: 26 mq, rendita euro 51,13;
- * **23**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 30 mq - totale escluse aree scoperte: 28 mq, rendita euro 51,13;
- * **24**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 26 mq - totale escluse aree scoperte: 25 mq, rendita euro 51,13;
- * **25**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie totale: 28 mq - totale escluse aree scoperte: 26 mq, rendita euro 51,13;
- * **26**, Via Antonio Gramsci n.36-38, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 420 mq, dati di superficie totale: 448 mq, rendita euro 650,74.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 30 dicembre 2021 e da successiva comunicazione del Custode Giudiziario in data 10 marzo 2024 risulta che tutte le unità immobiliari facenti parte della struttura sono nel possesso della parte esecutata, che gestisce l'attività ricettiva, fatta eccezione per tre unità immobiliari che sono locate e precisamente:

- l'appartamento distinto al foglio 8, particella 849 subalterno 6, risulta locato con contratto di locazione ultranovennale trascritto ad Ascoli Piceno in data 23/10/2019 ai nn. 8416/6204, della durata di 10 anni con decorrenza 1 ottobre 2019 e termine 30 settembre 2029;
- l'appartamento distinto al foglio 8, particella 849 subalterno 7, risulta locato con contratto di locazione ultranovennale trascritto ad Ascoli Piceno in data 23/10/2019 ai nn. 8417/6205, della durata di 10 anni con decorrenza 1 ottobre 2019 e termine 30 settembre 2029;
- l'ufficio distinto al foglio 8, particella 849 subalterno 2, risulta locato con contratto di locazione registrato in data 13 aprile 2006 al n.908 serie 3T, della durata di 6 anni con decorrenza 1 aprile 2016 e termine 31 marzo 2022, rinnovato automaticamente.

Dalla relazione del CTU risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.2179/02 del 31/05/2002 per costruzione di fabbricato per attività ricettiva (albergo) in Via I Maggio frazione Pagliare del Tronto;
- D.I.A.E. prot. n.5633 del 25/07/2002 in variante alla concessione edilizia n.2179/02 del 31/05/2002;
- D.I.A.E. prot. n.3372 del 22/04/2003, Pratica Edilizia n.69/03, in variante alla concessione edilizia n.2179/02 del 31/05/2002 e alla D.I.A.E. prot. n.5633 del 25/07/2002;
- D.I.A.E. prot. n.6518 del 02/07/2004, Pratica Edilizia n.130/2004, in variante alla concessione edilizia n.2179/02 del 31/05/2002, D.I.A.E. prot. n.5633 del 25/07/2002 e D.I.A.E. prot. n.3372 del 22/04/2003;
- D.I.A.E. prot. n.10545 del 04/11/2004, Pratica Edilizia n.187/2004, in variante alla concessione edilizia n.2179/02 del 31/05/2002, D.I.A.E. prot. n.5633 del 25/07/2002, D.I.A.E. prot. n.3372 del 22/04/2003 e D.I.A.E. prot. n.6518 del 02/07/2004;

- S.C.I.A. prot. n.7929 del 13/07/2011, Pratica Edilizia n.188/2011, per ristrutturazione edilizia con accorpamento di due unità e realizzazione di una tettoia e varie;
 - S.C.I.A. prot. n.8379 del 21/09/2012, Pratica Edilizia n. 216/2012, per completamento opere di recinzione, realizzazione accessi pedonali e altro;
 - S.C.I.A. prot. n.1166 del 11/02/2015, Pratica Edilizia n.18/2015, per manutenzione straordinaria e installazione impianto fotovoltaico da 19 kW;
 - C.I.L.A. prot. n.1249 del 11/02/2016, n. 102/2016 per la suddivisione del fabbricato in subalterni;
 - S.C.I.A. prot. n.5525 del 29/05/2017, n. 58/2017, per lavori di sistemazione esterni;
 - C.I.L.A. n. 989 del 31/01/2022 per la regolarizzazione variazioni interne;
 - Comunicazione fine lavori n.947/2022 prot. n.1048/2022 del 01/02/2022.
- Il Comune di Spinetoli ha rilasciato il certificato di agibilità in data 14/09/2005, prot. n.9718/2005.

Dalla relazione del CTU risulta che lo stato di fatto del fabbricato è conforme alle autorizzazioni edilizie ed è conforme.

Dalla relazione del CTU risulta che la situazione catastale dello stato di fatto è conforme.

Dalla relazione del CTU risulta un atto di costituzione di vincolo di destinazione trascritto ad Ascoli Piceno il 10/11/2005 ai nn. 10776/6386 (della durata di 10 anni e perciò da ritenersi decaduto) e che la destinazione è vincolata alle disposizioni del P.R.G. ed N.T.A. art.50.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da intendersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. Angelo Crescenzi in data 09/02/2022, depositata telematicamente e pubblicata sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it.

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 o difformità 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 violazioni della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè 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 eccezione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto 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 e 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 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, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14.

LOTTO 1)

Prezzo base: Euro 968.000,00 (novecentosessantottomila/00)

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

Offerta minima: Euro 726.000,00 (settecentoventiseimila/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 lo Studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, nei due giorni lavorativi antecedenti la data dell'asta dalle ore 10,30 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 e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C..

La domanda, con marca da bollo da 16 euro, 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 "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - Notaio Vincenzo Maria De Sio - R.G.144/2019 E.I."

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.

L'offerente dovrà versare una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "**Edicom Finance S.r.l.**" sul **c/c bancario IBAN IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - Esecuzione immobiliare n.144/2019 - Versamento cauzione.**

In ogni caso si raccomanda di prendere contatti con il gestore prima di effettuare il bonifico al fine di avere conferma delle coordinate bancarie e della causale.

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, 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 lo studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, tel. 0735/782569.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, tel. 0735/782569.

E' possibile richiedere al custode giudiziario **Dott.ssa Paola Piccioni con studio in Ascoli Piceno, Via Rua del Papavero n.6, tel. 338/7743336, mail: p.piccioni.ap@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..

San Benedetto del Tronto, li 02 luglio 2024

IL NOTAIO
VINCENZO MARIA DE SIO