

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 89/2020 R.G.E.

Promossa da: RUBIDIO SPV S.R.L. e per essa quale procuratrice e mandataria Intrum Italy 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 del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 17 maggio 2024

### AVVISA

che il giorno **17/10/2024, 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, in due lotti e precisamente:

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### LOTTO 1)

**Diritti di piena proprietà su immobili in Comune di San Benedetto del Tronto (AP) Via Calatafimi n.44** e precisamente:

- **porzione immobiliare ad uso ufficio al piano primo della Scala B distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 particella 313 subalterno 4, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 75 mq, rendita catastale euro 942,23.**

L'unità immobiliare di superficie esterna lorda pari a mq. 74,20 circa, è costituita da un ampio vano ingresso che disimpegna due locali ed un bagno con altezze interne pari a ml. 2,78. Le rifiniture versano in un mediocre stato di conservazione, con presenza di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in alluminio datati, pareti intonacate e tinteggiate.

E' presente impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con porzioni che si sviluppano su canaline a vista. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne a pompa di calore. Nel complesso detta u.i.u. versa in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'u.i.u. oggetto di vendita è libera. In merito agli impianti tecnologici si riferisce che gli stessi risultano in parte datati e, in alcuni casi, non rispondenti alle vigenti normative di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere alla loro verifica e successivo adeguamento e/o rifacimento.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

a) minore altezza interna, autorizzata pari a ml. 2.80 mentre in loco risulta pari a ml. 2,78.

Tale difformità ha comportato la presenza di altezze interne minori di quella autorizzata che era pari a ml. 2,80 e minori di quella di ml. 3,00 prevista per gli uffici dal comma 6 dell'art. 79 del REC vigente. Si ritiene quindi che non vengono rispettati i requisiti minimi relativi al dimensionamento dei locali ad uso ufficio di cui all'art. 79 del REC e, per tale motivo, l'unica destinazione attualmente ammissibile è quella di civile abitazione.

In merito a quanto detto si precisa che vengono sempre fatte salve diverse valutazioni,

decisioni o interpretazioni che, il SUE del comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere in fase di istruttoria della richiesta di accertamento di conformità che il futuro acquirente dovrà presentare per regolarizzare le opere difformi.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 25/05/2021 l'immobile risulta condotto in locazione da terzo in forza di contratto sottoscritto in data 01/04/1985, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 03/04/1985.

Con provvedimento in data 31/01/2022, stante la richiesta avanzata dal terzo occupante, il GE autorizzava la risoluzione anticipata del predetto contratto di locazione.

Con comunicazione del 25/06/2024 il Custode Giudiziario ha confermato che l'immobile è libero.

## **LOTTO 2)**

**Diritti di piena proprietà su immobile in Comune di San Benedetto del Tronto (AP)  
Via Calatafimi n.44 e precisamente:**

**- porzione immobiliare ad uso ufficio al piano primo della Scala A distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 particella 313 subalterno 17, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 71 mq, rendita catastale euro 942,23.**

L'unità immobiliare, di superficie esterna lorda pari a mq. 69,50, dispone di due accessi dal corridoio condominiale ed è costituita da un vano ingresso, un bagno e tre locali, con altezze interne variabili da ml. 2,74 a ml. 2,79. Le rifiniture dei locali in esame versano in un buono stato di conservazione, con presenza di pavimentazioni in parquet e ceramica nel bagno, porte in legno tamburato e laccate di colore bianco, infissi in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia aperta. E' presente impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con modestissime porzioni che si sviluppano su canaline esterne a vista. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne a pompa di calore. L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto scaduto e l'affittuario dovrà lasciare il locale libero entro la data della vendita.

Il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente ed, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

Sono state accertate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Minori altezze interne rispetto a quelle autorizzate.

L'opera difforme descritta al punto a) risulta sanabile ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto b) ha comportato la presenza di altezze interne minori di quella autorizzata, che era pari a ml. 2,80, e minori di quella prevista dal comma 6 dell'art. 79 del REC vigente pari a ml. 3,00. Per tale motivo si ritiene che non vengono rispettati i requisiti minimi relativi al dimensionamento dei locali ad uso ufficio di cui all'art. 79 del REC e che l'unica destinazione attualmente ammissibile è quella di civile abitazione.

In merito a quanto detto si precisa che vengono sempre fatte salve diverse valutazioni, decisioni o interpretazioni che, il SUE del comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere in fase di istruttoria della richiesta di accertamento di conformità che il futuro acquirente dovrà presentare per regolarizzare le opere difformi.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 25/05/2021

l'immobile risulta concesso in locazione a terzi in forza di contratto sottoscritto in data 07/09/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 14/09/2018, contratto risolto a far data dal 01/12/2023.

Con successiva comunicazione del 25/06/2024 il Custode Giudiziario comunicava che l'immobile è tuttora occupato, senza titolo.

\*\*\*\*\*

**Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili sopra descritti ai Lotti 1 e 2 risulta edificato con i seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di San Benedetto del Tronto:**

Permesso di costruzione n. 821 del 31 agosto 1968;

autorizzazione edilizia prot. n. 14510 del 10 novembre 1972;

dichiarazione di abitabilità del 13 novembre 1978;

autorizzazione in sanatoria n. 7579 del 26 settembre 1987;

attestazione di abitabilità prot. N. 17612 del 10 aprile 2012 a seguito del silenzio assenso dell'amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 6 giugno n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

**Si evidenzia che, l'assemblea condominiale** all'unanimità dei presenti, in data 11/07/2023, ha deliberato di installare nuovi impianti ascensori per la scala A e la scala B e che non è stato ancora eseguito il riparto di spesa.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, del geometra Andrea Neri, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Si precisa infine che sui diritti di un terzo di ciascun immobile risulta trascritto fondo patrimoniale non cancellabile a cura della procedura con il decreto di trasferimento immobili.

Per maggiori specificazioni di quanto sopra indicato, nonché tutto quanto indicato in perizia da intendersi qui riportata e trascritta, si rimanda a quanto riportato sotto ogni Lotto nella CTU redatta dal geometra Andrea Neri in data 30 ottobre 2021 e successiva relazione integrativa redatta in data 1 marzo 2024, depositata telematicamente il 2 marzo 2024, alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati di cui ai precedenti lotti 1) e 2), 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.

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.

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 si terranno presso la sede dell'Associazione Notarile sotto indicata.

#### **LOTTO 1)**

**Prezzo base euro 70.000,00 (settantamila/00)**

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

**Offerta minima euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**

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

#### **LOTTO 2)**

**Prezzo base euro 72.000,00 (settantaduemila/00)**

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

**Offerta minima euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/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. 89/2020 – Not. 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. 89/2020 - 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. Orlandi, 1- Ascoli Piceno (all’interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dr. Francesco Tonelli, con studio a Castel di Lama (AP) contrada Cerreto n. 1, tel. 0736/814888, email: [francesco\\_tonelli@virgilio.it](mailto:francesco_tonelli@virgilio.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 26/06/2024

IL NOTAIO  
Dott.ssa Donatella Calvelli