

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 125/2011

Promossa da: UniCredit S.p.A sost. da DOBANK S.P.A. quale mandataria di FINO 1  
SECURITISATION SRL

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 28/12/2022

### AVVISA

che il giorno **30/01/2025, alle ore 15,15** 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 proprietà del fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, parzialmente allo stato grezzo, con annessa corte di pertinenza esclusiva e manufatto esterno ad uso rimessa attrezzi, sito in Comune di **Spinetoli** (AP), via Pallino n. 2 (o Contrada Ferretti n. 30/A), elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto parzialmente praticabile e un piano seminterrato, costituito da quattro unità immobiliari, e precisamente:

- intero piano seminterrato, attualmente allo stato grezzo, costituito da tre ampi locali adibiti a magazzino-cantina, rimessa mezzi, fondaco;
- intero piano terra rialzato, attualmente allo stato grezzo, senza divisori, da adibire a civile abitazione, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati;
- intero piano sottotetto, annesso all'abitazione al piano terra rialzato, parzialmente allo stato grezzo, costituito da locali da adibire a mansarda;
- intero piano primo, adibito a civile abitazione, composto da: ingresso-disimpegno, tre camere, un bagno, un soggiorno, un tinello con cucina e retrocucina, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati;
- manufatto esterno al piano terra adibito a rimessa attrezzi, attualmente allo stato grezzo, staccato dal corpo del fabbricato principale.

Fa parte del fabbricato principale, l'ingresso comune al piano terra ed il vano scala comune, a doppia rampa, dal piano seminterrato al piano sottotetto.

La corte esterna è comune a tutte le unità presenti, compreso il manufatto esterno.

Dette unità immobiliari risultano descritte al Catasto dei Fabbricati di **Spinetoli** al **Foglio 1** con la **particella 235 sub 3**, piano S1, categoria F/3, **particella 235 sub 4**, piano T,

categoria F/3, **particella 235 sub 5**, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 147, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 133, R.C. euro 204,52 e **particella 235 sub 6**, piano T, categoria F/3.

Si precisa che i beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto sono distinti al Catasto dei Fabbricati di Spinetoli al Foglio 1 con la particella 235 sub 1 per la corte comune a tutti i subalterni e con la particella 235 sub 2 per l'accesso e la scala comuni ai subb. 3, 4 e 5.

**B)** Piena proprietà dell'appezzamento di **terreno agricolo** sito in Comune di **Spinetoli** (AP), Contrada Ferretti, adiacente il fabbricato di cui sopra, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 1** con la **particella 234** della superficie catastale di mq. 4.800 (metri quadrati quattromilaottocento).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spinetoli in data 27/08/2020 il terreno ricade in "Area Agricola Collinare".

**Relativamente al fabbricato sopra descritto alla lettera A)**, dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli, risultano i seguenti titoli edilizi:  
Concessioni edilizie

- Concessione Edilizia N. 1023/'77 (Pratica n. 113/77) rilasciata il 21/05/1977 per la costruzione di un fabbricato colonico in Via Pallino;
- Concessione Edilizia N. 1411/'91 rilasciata il 06/06/1991 per la costruzione di una rimessa attrezzi agricoli in Via Pallino;
- Concessione in sanatoria N. 42/'01 rilasciata il 18/05/2001 per la realizzazione di rimessa attrezzi agricoli in difformità al progetto assentito con C.E. n. 1411 del 06/06/1991.

In data 17/08/1983 risulta rilasciata la Concessione Edilizia N. 534 (Prot. n. 1526) per la costruzione recinzione al fabbricato rurale. Tale recinzione non è mai stata realizzata, pertanto la concessione è decaduta per decorrenza dei termini.

Abitabilità:

All'interno del fascicolo relativo al fabbricato, messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, non è stata reperita l'autorizzazione di abitabilità dello stesso.

Regolarità Urbanistica:

Gli immobili, allo stato attuale, sono conformi al progetto approvato e alle concessioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Spinetoli, fatta eccezione per i seguenti interventi:

- diversa realizzazione del volume lungo il lato sud del piano terra e piano primo (la terrazza è posta sullo spigolo sud-ovest anziché sullo spigolo sud-est);
- diversa realizzazione delle finestre sui lati sud ovest ed est, ai piani terra e primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni relativamente ai locali tinello, cucina e retrocucina al piano primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- diversa realizzazione del vano scala;
- diversa realizzazione di quasi tutte le porte carrabili e delle finestre del piano sottostrada.

I sopra elencati abusi, non modificando la volumetria concessa, sono sanabili mediante presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di apposita S.C.I.A. a sanatoria, con un costo complessivo, per spese e competenze, preventivato in Euro 2.700,00 (oltre oneri di

legge).

La realizzazione del locale fondaco lungo il lato sud ovest del piano seminterrato non è sanabile in quanto volume fuori terra, pertanto da demolire per ripristinare la situazione autorizzata.

La planimetria catastale dell'abitazione distinta con la particella 235 sub 5 risulta difforme dallo stato attuale, pertanto sarà possibile regolarizzare la situazione mediante presentazione all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno di una procedura DOCFA con un costo complessivo per spese e competenze preventivato in euro 450,00 (quattrocentocinquanta) oltre oneri di legge.

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, redatta dal Geom. Marco Parodo in data 28 febbraio 2013, depositata in data 22 marzo 2013, e successive integrazioni in data 1 ottobre 2020 ed in data 3 marzo 2021, depositate telematicamente rispettivamente in data 4 ottobre 2020 ed in data 8 marzo 2021, 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 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 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.

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.

Relativamente allo stato di possesso degli immobili sopra descritti e compresi nel Lotto 1): dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 21 ottobre 2021 il fabbricato risulta nel possesso del debitore esecutato e della coniuge, il terreno agricolo è stato oggetto di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 21 maggio 2013 al n. 1420, serie 3, della durata di anni quindici (dal giorno 1° ottobre 2013 a tutto il 31 dicembre 2027). Nella CTU è stato evidenziato che detto contratto di locazione è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

Dal verbale di primo accesso, giusta dichiarazione rilasciata dal figlio degli esecutati, risulta, altresì, che il terreno non è più nella disponibilità dell'occupante in quanto il contratto è stato risolto.

Con successivo verbale redatto in data 27 ottobre 2022 il Custode Giudiziario confermava il suddetto stato di occupazione.

Con successiva relazione del 20 settembre 2024 il Custode Giudiziario comunicava che l'immobile di cui al Lotto 1) è occupato dal debitore esecutato e dalla moglie; i terreni di cui al Lotto 1) sono utilizzati nello stato di fatto dal debitore esecutato.

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 81.280,00 (ottantunomiladuecentoottanta/00)**

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

**Offerta minima: euro 60.960,00 (sessantamilanovecentosessanta/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. 125/2011 - 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. 125/2011 - 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, il contenuto e 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. 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 11/11/2024

IL NOTAIO  
Cristiana Castallo