

TRIBUNUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di Vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 123/2022 E. I.

Il sottoscritto Avv. Enrico Fanesi con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267- cell. 347/8623067), delegato ai sensi dell'art. 591 - bis c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 09/11/2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe R.G. n. 123/2022 promossa da Società Cattolica Di Assicurazione Spa, rappresentata dal suo procuratore Avv. Enrico Iannotta, Roma (RM), Via Di San Godenzo, n. 15, pec: enricoianotta@ordineavvocatiroma.org;

AVVISA

che il giorno 11/03/2025, alle ore 16:00 e ss., presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA 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 cinque lotti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Acquaviva Picena via Giacomo Leopardi 50 (già viale G. Leopardi n. 50), Piano S1/T - 1/2 - 3, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, e precisamente:

- *Immobile a destinazione residenziale, abitativa, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al foglio 10 Particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro. Dati di superficie: Totale: 208 m² Totale escluse aree scoperte: 198 m²*

La palazzina, situata nel Centro Storico del Comune, si affaccia su una strada principale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I. Il cespite si sviluppa principalmente su quattro livelli, oltre al piano copertura ed annettendo i piani ammezzati a quelli principali. Nello specifico abbiamo: • il piano interrato con vocazione fondaco; • il piano terra dove è ubicato l'ingresso da via Giacomo Leopardi, un corridoio che conduce ad un locale con grotta. Inoltre trovano sistemazione una scala ad una rampa, che conduce al livello interrato indicato al punto precedente, un'altra scala, a due rampe con pianerottolo intermedio, che porta ai livelli superiori. • Il piano primo ha vocazione

residenziale, esso è quello di maggiore estensione dell'intera palazzina, provvisto di locale bagno, cucina, soggiorno, due camere, un balcone. • Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si trova un locale a destinazione Servizi Igienici, a servizio presumibilmente del piano superiore che ne è privo. • Il piano secondo è anch'esso adibito ad abitazione ma ha una superficie minore rispetto al quello al piano sottostante. • Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si trova nuovamente un piano ammezzato con vocazione terrazzo. • Il piano sottotetto ha vocazione soffitta, anche se in esso è attualmente sistemata una camera. Il livello dispone di un ampio terrazzo, che si affaccia su via Giacomo Leopardi, sul quale è stato ricavato un locale lavatoio. • Infine salendo a metà della prima rampa si trova un locale ripostiglio. Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in muratura, con mattoni pieni, per lo meno così appare dal piano interrato che risulta a vista, quindi non intonacato né tinteggiato. Al piano interrato è presente anche un pilastro ed una trave in calcestruzzo armato, che rendono la struttura in parte mista, muratura – calcestruzzo armato. Sotto l'aspetto delle finiture, tutti i livelli ad eccezione del piano interrato che è facciavista, risultano intonacati e tinteggiati, dove previsto sono presenti i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno e/o alluminio così come le persiane, i vetri doppi. Gli infissi interni sono in legno. Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono funzionanti, una sorta di centrale termica è posta al piano interrato.

LOTTO 2 - Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Acquaviva Picena via Giacomo Leopardi n. 50 (già viale G. Leopardi n. 50), piano T, e precisamente:

- ***Immobile a destinazione commerciale, ad uso negozio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena, al foglio 10 Particella 280 sub. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 31 m², Rendita: Euro 643,61. Dati di superficie: Totale: 33 m²***

Il negozio si trova al piano terra della palazzina situata nel Centro Storico del Comune, si affaccia su una strada principale, dispone di un ingresso indipendente da via Giacomo Leopardi. Il cespite dispone oltre che di un locale di ingresso per cliente, di un bancone di esposizione, di un locale per la preparazione dei prodotti da vendere, di un locale antibagno e bagno. Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in muratura, con mattoni pieni, per lo meno così appare dal piano interrato che risulta a vista, del cespite adiacente quindi non intonacato né tinteggiato. Sotto l'aspetto delle finiture il cespite è intonacato e tinteggiato, con localmente dei rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno i

vetri doppi. Gli infissi interni sono in legno. Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono funzionanti.

LOTTO 3 - *Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Acquaviva Picena Piazza della Libertà n. 2 (già Via G. Garibaldi n. 2), Piano P1 - S1, e precisamente:*

- *Immobile a destinazione residenziale, abitativa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena, al **foglio 10 Particella 343 sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 120,85. Dati di superficie: Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m²***

La palazzina è stata realizzata presumibilmente a partire all'inizio del secolo scorso, quindi circa intorno al 1910. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su quattro livelli, comprendente anche il piano seminterrato, oltre al piano copertura. Nello specifico:

- il piano interrato con vocazione fondaco;
- il piano terra primo e secondo hanno vocazione residenziale.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione al piano seminterrato con vocazione fondaco-ripostiglio ed un appartamento al piano primo. Sotto l'aspetto strutturale, il cespite risulta avere struttura in muratura con mattoni pieni, per lo meno così appare il piano seminterrato che risulta facciavista. Ad avviso del CTU, la palazzina nella sua interezza, sembra avere bisogno di una riqualifica importante sotto l'aspetto strutturale ed è consigliabile un intervento di miglioramento sismico, la posizione dell'edificio in centro storico, non rende possibile a parere del CTU, un intervento di demolizione e ricostruzione.

LOTTO 4 - *Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Acquaviva Picena Via S. Francesco n. 21, piano T, e precisamente:*

- *Immobile a destinazione officina – laboratorio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena, al **foglio 12 Particella 295 sub. 4, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 119 m², Rendita: Euro 264,27. Dati di superficie: Totale: 135 m²***

Il Laboratorio Artigianale - Officina è stata realizzata presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate l'edificio. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato. Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con struttura portante in calcestruzzo armato in opera, con tamponatura in

laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia. La pavimentazione che presenta un gradino al proprio interno, è in parte costituita da una soletta sempre in calcestruzzo armato, in parte da una gettata in cemento grezza. Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento. Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio, con una parte scavata nella rocciaterra. Sotto l'aspetto delle finiture, il cespite è in parte intonacato in parte facciavista. Gli infissi esterni sono in lamiera con vetro semplice. Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono ridotti all'essenziali ma funzionanti.

LOTTO 5 - *Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Acquaviva Picena Via S. Francesco n. 19, piano T, e precisamente:*

- *Immobile a destinazione autorimessa, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena, al foglio 12 Particella 295 sub. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 45 m², Rendita: Euro 76,69. Dati di superficie: Totale: 58 m²*

L'Autorimessa è stata realizzata presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate l'edificio. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato. Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con tamponatura in laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia. La struttura presenta delle travi in acciaio presumibilmente con la funzione di tiranti. La pavimentazione si presenta gettata in cemento grezzo. Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento. Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio, con una parte scavata nella rocciaterra. Sotto l'aspetto delle finiture, il cespite è in parte intonacato in parte facciavista. Gli infissi esterni sono in lamiera con vetro semplice. Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono ridotti all'essenziali ma funzionanti.

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 dall'Ing. Giovannetti e depositata in data 30/08/2024, pubblicata sui 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" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. La vendita è a corpo e non a misura (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, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, 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 degli 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 gennaio 2008 n. 37 e del D Lgs. n. 192/2005 e s.i.m. 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 qualifica 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 di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 19 dicembre 2023 e successive comunicazioni lo stato di possesso degli immobili è il seguente:

- LOTTO 1

Immobile occupato dal debitore e dalla famiglia del debitore che vi risiede.

- LOTTO 2

Immobile locato dal debitore-locatore, ad un terzo-Conduuttore in forza di contratto di locazione, che ha durata 6 anni, a partire dal 06/10/2014, è tacitamente rinnovabile, tranne disdetta di una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza. Il contratto si rinnova automaticamente senza una disdetta da una delle due parti almeno 6 mesi prima. Pertanto il Contratto si è automaticamente rinnovato fino al 05/10/2025.

- LOTTO 3

Immobile libero.

- LOTTO 4

Immobile utilizzato dal figlio del debitore che vi svolge la sua attività.

- LOTTO 5

Immobile utilizzato dal figlio del debitore che vi svolge la sua attività.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, si terranno presso lo studio dell'Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

LOTTO 1

Prezzo base € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)

Offerta minima € 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00)

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

LOTTO 2

Prezzo base € 36.500,00 (trentaseimilacinquecento/00)

Offerta minima € 27.375,00 (ventisettemilatrecentosettantacinque/00)

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

LOTTO 3

Prezzo base € 24.000,00 (ventiquattromila/00)

Offerta minima € 18.000,00 (diciottomila/00)

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

LOTTO 4

Prezzo base € 56.500,00 (cinquantaseimilacinquecento/00)

Offerta minima € 42.375 (quarantaduemilatrecentosettantacinque/00)

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

LOTTO 5

Prezzo base € 22.000,00 (ventiduemila/00)

Offerta minima € 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00)

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

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19:30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto può essere presentata 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa.

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno precedente la vendita dalle ore 16:30 alle ore 19:30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), 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. **La domanda dovrà essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Enrico Fanesi n. 123/2022 R.G.E." e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

Per chi intende partecipare in modalità 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 telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale www.fallcoaste.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 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita, a favore di **"Zucchetti Software Giuridico S.r.l."** sul seguente IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 specificando **nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - esecuzione immobiliare R.G. n. 123/2022 - versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Enrico Fanesi n. 123/2022 R.G.E.”, oppure mediante bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 TUB (D. Lgs. n. 385/1993) nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall’aggiudicazione.

L’offerente al momento dell’offerta deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza di delega, e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia ed i suoi allegati sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, nonché presso lo studio del professionista delegato Avv. Enrico Fanesi. Copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino”.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Enrico Fanesi in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n. 28 (tel. e fax 0735/780267) o presso il custode giudiziario, Dott.ssa Antonio Marcelli, con studio in C.DA CERRETO 1 - 63082 - CASTEL DI LAMA (AP), 63082, tel: 0736 814888 email: antoniomarcelli@yahoo.it PEC: antonio.marcelli@pec.commercialisti.it, al quale è possibile richiedere un appuntamento per la visita agli immobili tramite l’inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

San Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno, li 02/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Enrico Fanesi