

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita

Esecuzione immobiliare n. 26/2016 (a cui è riunita la procedura n. 116/2016)

Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. quale procuratrice di Banca dell'Adriatico S.p.a. sost. da ITALFONDIARIO S.p.A. nella qualità di procuratore di PENELOPE SPV s.r.l.

La sottoscritta **dott.ssa Donatella Calvelli**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del G.E. dott.ssa Claudia Di Valerio in data 06/04/2018 e successivi provvedimenti del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 18/12/2018, in data 12/06/2020, in data 19/02/2022 ed in data 15/11/2024 e 29/11/2024

AVVISA

che il giorno **17/04/2025, alle ore 15,00** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni:

-- **Piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Maltignano, Via G. Sacconi, 45/F con ingresso autonomo, posto al piano rialzato, con balconi e corte esclusiva antistante; avente al piano seminterrato un fondaco, un garage ed un posto auto scoperto alla quota stradale. Composto da:**

- **Ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi.**

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, come segue:

- p.lla 660 sub. 19, categ. A/2, cl. 5, consistenza vani 6, PS1-T, R.C. € 325,37 (appartamento e fondaco);

- p.lla 660 sub. 20, categ. C/6, cl. 3, mq. 21, PS1-T, R.C. € 30,37 (garage);

- p.lla 660 sub. 21 categ. C/6, cl. 1, mq.12 rendita Euro 12,39.

-- **Diritti pari a 18/288 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Maltignano, Via G. Sacconi snc, costituito da piscina scoperta al piano interrato e terra sita a pochi metri dall'abitazione**, a cui si accede dalla corte comune della p.lla 660 e dalle particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto), come riportato nella perizia redatta dal CTU geom. Giuliani (pagg. 4-6).

La piscina è composta da: vasca al piano terra, corte al piano terra, scala esterna di collegamento dal piano terra al piano interrato e locale tecnico posto al piano interrato.

La piscina, come da sopralluogo effettuato, sembra funzionante ed in ottimo stato di conservazione.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 793 sub.1, categ. F/3, via Giuseppe Sacconi n. snc, piano S1-T.

Il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Maltignano:

- Permesso di costruire n. 16/04 del 27/07/2004;

- Permesso di costruzione n. 13/2005 del 27/07/2005;

- Permesso di costruire n. 2/06 del 22/02/2006 (variante al permesso di costruzione n. 16/2004);

- Istanza rilascio certificato di agibilità prot. 4989 del 10/06/2009, autorizzata dal Comune di Maltignano, per i subalterni 19 (abitazione) e 20 (garage), con nota prot. N. 8557 del 21/10/2009;

- D.I.A. del 13/12/2007, relativamente a lavori di *"Costruzione di una piscina interrata"*.

Dalla CTU redatta dal geom. Davide Giuliani risultano le seguenti difformità:

- **appartamento e garage**: sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare una diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. Ad ogni modo la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di Maltignano. Ai fini di un allineamento grafico con la sanatoria sarebbe necessario effettuare un aggiornamento catastale, anche se ininfluenza a livello di rendita;

- **piscina**: sono state riscontrate leggere difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente è da segnalare qualche differenza sulla realizzazione della scala esterna. Si precisa che non è stato presentato in comune il fine lavori e non è stato effettuato l'aggiornamento catastale in seguito alla chiusura dei lavori. Dunque, la piscina non ha una rendita catastale e risulta ancora accatastata come categoria F/3 in corso di costruzione. Sia la sanatoria che l'aggiornamento catastale devono essere necessariamente autorizzati da tutti i proprietari.

Per i costi di regolarizzazione delle difformità sopra indicate si rinvia alla perizia del CTU geom. Giuliani.

Come risulta dalla Ctu (pag. 5) sono da segnalare danneggiamenti gravi agli impianti elettrico, idraulico e riscaldamento. Inoltre sono assenti gran parte degli infissi interni e relativi telai.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 11/01/2019 gli immobili sono nel possesso del soggetto esecutato e della sua famiglia.

Con provvedimento del 14/03/2019 il G.E. autorizzava l'esecutato a permanere temporaneamente nell'immobile pignorato fino e non oltre l'aggiudicazione, facendo obbligo allo stesso ed al suo nucleo familiare di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del Custode.

Con successivo verbale in data 06/06/2024 il Custode dava atto che il bene (abitazione) era stato completamente danneggiato; in pari data richiedeva l'intervento del fabbro che procedeva alla sostituzione della serratura e alla consegna delle chiavi ad esso Custode.

Il tutto come meglio descritto nelle CTU, alle quali ci si riporta integralmente, redatte rispettivamente dall'arch. Pina Tassi in data 15/10/2017, depositata in data 16/10/2017, nella integrazione in data 30/12/2017, depositata in data 07/01/2018 e successivi chiarimenti del 12/11/2021 e dal geom. Davide Giuliani in data 08/10/2024, depositata telematicamente in pari data.

Si precisa che eventuali trascrizioni ed iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita che saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria, laddove non cancellabili con il decreto di trasferimento immobile, e che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anche successive alla trascrizione del pignoramento, sono anticipate dalla stessa parte aggiudicataria.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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 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.

Si tenga conto per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui “Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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.

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.

3° VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: Euro 89.300,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (Offerta minima: Euro 66.975,00)

In caso di gara tra più offerenti, con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa.

Le offerte vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita). Le offerte sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c. e **dovranno essere depositate 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.**

L'offerta va presentata con marca da bollo da 16 euro, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e deve contenere ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'indicazione del prezzo, il tempo e le modalità di pagamento ed essere sottoscritta dall'offerente con firma autografa.

L'offerta deve inoltre contenere: la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare; le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza) con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale (se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita (dati catastali), il prezzo offerto, in cifre e in lettere precisando che in caso di difformità prevale l'importo scritto in lettere, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni, l'importo della cauzione (in misura pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta) e l'importo del fondo spese (in misura non superiore al 20% del prezzo proposto a base d'asta), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'espressa

dichiarazione, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che 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 prestazione che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta non è efficace se non viene prestata cauzione come sopra indicato.

All'offerta devono essere allegati: il certificato del registro delle imprese o visura camerale non antecedente a 30 giorni o l'atto costitutivo per le associazioni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e o società da nominare; l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenni o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante – entrambi i genitori nel caso di minore sottoposto alla responsabilità genitoriale); la fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), la fotocopia del codice fiscale, l'estratto di matrimonio; n. 2 assegni circolari (se postali sono accettati i vaglia postali e solo quelli vidimati) non trasferibili intestati a "Tribunale di Ascoli Piceno - *Nome professionista* — n.

R.G.E. o R.G.A.C.C. o R.G. Fall", di cui uno pari ai 10% del prezzo offerto per cauzione ed il secondo per un importo pari al 20% del prezzo offerto per spese.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Tra il compimento delle forme di pubblicità previste nella delega - Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi con la stessa vigenti, pubblicità sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.associazionenotarileap.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Nella **vendita senza incanto** l'aggiudicazione è definitiva.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.associazionenotarileap.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.ssa Paola Piccioni con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero, 6 - tel. 0736/344832 – mail: p.piccioni.ap@gmail.com, un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, li 22/01/2025

IL NOTAIO
DONATELLA CALVELLI