

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 46/2008

Promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA Soc.Coop. sost. da BANCA IFIS S.P.A. (già CAF S.P.A.) ora IFIS NPL INVESTING S.p.A.

La sottoscritta **dott.ssa Maria Enrica Silenzi**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 2 dicembre 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 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

Intera piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Offida, Viale IV Novembre n. 33 e precisamente:

- appartamento al piano primo sottostrada con annessa corte ad uso esclusivo di mq. 6 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22 con la particella 245 sub. 13, categoria A/3, cl. 4, consistenza vani 6,5, sup. cat. tot. mq. 128, tot. escluse aree scoperte mq. 123, R.C. € 288,70, Viale IV Novembre n. 33, piano: S1.

Il tutto come meglio descritto nelle seguenti perizie, da ritenersi qui integralmente richiamate ed alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati: perizia redatta dall'Arch. Lucio Acciaccaferri in data 1/08/2017 depositata telematicamente in pari data, Perizia Estimativa redatta dall'Arch. Silvia Vitali il 17/02/2020 depositata telematicamente il 24/02/2020, pubblicate 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".

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, 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.

Dalla CTU del 17/02/2020 risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967 mediante i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 29/1961 rilasciata il 29/04/1961 per costruzione di una casa di civile abitazione;

- Licenza di Costruzione n. 92/1963 rilasciata il 28/08/1963 per sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione;

Successivamente è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 769 Pratica Ed. n. 769/79 Prot. n. 1864/79 rilasciata il 03/03/1982: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione;

- Concessione Edilizia n. 544 Pratica Ed. n. 544/83 Prot. n. 971/83 rilasciata il 21/05/1983: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione;

- Concessione Edilizia n. 1251 Pratica Ed. n. 1251/85 Prot. n. 5508/85 rilasciata il 12/02/1986: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione in proroga alla precedente Conc. Ed. n. 544/83;

- Concessione Edilizia n. 175 Pratica Ed. n. 175/86 Prot. n. 4654/86 rilasciata il 17/10/1986: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione;

- Denuncia inizio attività edilizia Prot. n. 3114 del 22/07/1996, relativa a lavori riguardanti il Lotto 2) e la corte comune.

Alla data della C.T.U. del 17/02/2020 il lotto nonché le parti comuni del fabbricato non risultano oggetto di pratiche edilizie in corso.

Secondo il CTU lo stato dei luoghi del lotto non è conforme alla Concessione Edilizia n. 175 Pratica Ed. n. 175/86 Prot. n. 4654/86 rilasciata il 17/10/1986, ovvero all'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Quanto **al Lotto 1)** la consistenza dell'unità, a parte lievi errori di rappresentazione grafica, corrisponde a quella indicata al catasto nel 1995 ma risulta maggiore in termini volumetrici, oltre alle difformità interne, rispetto a quella indicata al comune nel 1986. Ciò significa che in fase di costruzione è stato realizzato un maggior ampliamento verso Sud rispetto a quello del titolo, in quanto il lato lungo dell'immobile al lordo delle murature, oggi risulta di ml. 16,90 anziché ml. 16 come autorizzato, e la profondità del balcone verso Sud risulta di 1 ml anziché di 1,50 ml autorizzati, mentre il lato corto risulta conforme.

Internamente è stata ricavata una camera in più nella zona di ampliamento verso Sud, ed è stato ricavato un cucinotto nella zona pranzo, mediante la realizzazione di tramezzature, l'altezza interna utile dei locali oggetto di ampliamento nel 1986 è stata aumentata leggermente. Risultano inoltre difformità non computabili in termini di volume né superficie, consistenti nella modifica di finestre rappresentate nel progetto approvato.

Essendo il lotto situato nel cratere sismico delle Marche, ed essendo stato dichiarato inagibile per inidoneità statica, al momento della presentazione della domanda di finanziamento possono essere sanati in deroga alle normative edilizie vigenti, nell'istruttoria che riguarderà l'incentivo per l'intero fabbricato, in caso di mancata sanatoria edilizia non sarà possibile ottenere il finanziamento.

In via cautelativa, non essendoci in corso alcuna pratica inerente il sisma e non potendone fare le relative valutazioni di merito, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria edilizia, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento. Essendo la tipologia di difformità un aumento di volume fuori sagoma realizzato in fase di

costruzione nel 1986, all'epoca dell'ampliamento verso Sud riguardante i piani terra, -1 e -2 quindi entrambi i lotti staggiti, essendo impossibile il ripristino delle condizioni autorizzate senza pregiudicare la stabilità della parte conforme, essendo tale ampliamento non rientrante nei limiti di tolleranza del 2%, si potrà procedere con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, pari ad Euro 5.850,00 circa.

Dalla C.T.U. relativamente al Lotto 1) risultano le seguenti difformità catastali:

l'appartamento nella planimetria del 1995 è stato rappresentato con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto e con lievi difformità grafiche. Dette difformità non determinano modifica della rendita catastale. Planimetrie e visure catastali sono aggiornabili tramite variazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica, solamente a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria edilizia.

L'onere per la variazione catastale del Lotto 1 sarà quantificabile previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 400,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 50,00, per circa complessivi € 450,00.

Dalla C.T.U. risulta che nella valutazione finale del Lotto 1) si è tenuto conto anche dei costi da sostenere per la demolizione del ripostiglio realizzato in assenza di titolo edilizio nella corte comune a sud.

A seguito degli eventi sismici in centro Italia del 2016-2017 l'intero fabbricato, compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato dichiarato inagibile per inidoneità statica con Ordinanza del Comune di Offida (AP) n. 44 del 28/03/2017, accompagnata da scheda Fast n.03 del 17/03/2017, squadra MR212, con esito "Edificio NON utilizzabile", con l'ordine di provvedere allo sgombero immediato delle persone che occupano l'edificio, l'interdizione e l'inaccessibilità completa a tutti, il divieto di utilizzo anche occasionale dello stesso, fatta eccezione per il personale tecnico espressamente autorizzato e di adottare ogni provvedimento necessario per la messa in sicurezza del fabbricato.

In precedenza era stata depositata la scheda di 1° Livello di rilevamento del danno, scheda AeDES n.003 del 06/10/2016, in data antecedente al secondo sciame sismico, dalla quale si evince che in quella data l'edificio aveva ancora esito di agibilità A – edificio Agibile.

A seguito dell'Ordinanza suddetta venne depositata una seconda scheda AeDES n. 01 del 29/04/2017 contestuale a Perizia Giurata del 31/05/2017, ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 10/2016, a firma dell'Ing. Fabio Amabili, dalla quale si evince l'esito di agibilità B – edificio Temporaneamente Inagibile ma Agibile con provvedimenti di pronto intervento: L'EDIFICIO PRESENTA LESIONI SULLE TAMPONATURE esterne e sui tramezzi interni; si evidenziano lesioni sui diversi nodi di collegamento trave-colonna.

Alla data della CTU non risulta realizzato alcun provvedimento di pronto intervento, ma sono stati effettuati i soli saggi necessari, probabilmente in fase di perizia giurata, a meglio capire l'entità del danno sui nodi di collegamento.

Alla data della C.T.U., non essendo possibile determinare l'entità del contributo spettante per gli interventi di immediata riparazione per il rafforzamento locale dell'edificio che presenta danni lievi, l'importo dei lavori sarà quantificabile previo opportuno preventivo e capitolato tecnico, oltreché ulteriore verifica sismica e viene ipotizzato nell'importo di massima di € 3.000,00 oltre agli oneri di legge per il Lotto 1).

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 14 novembre 2017 risulta che l'appartamento è nella disponibilità del debitore esecutato e attualmente non abitato in virtù dell'ordinanza di sgombero del 23/03/2017, ma che, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato, prima della suddetta ordinanza di sgombero era nel possesso ed abitato da un soggetto terzo tramite comodato d'uso gratuito.

Con successiva relazione del 16 luglio 2020 il Custode Giudiziario confermava che l'immobile non è attualmente abitato e che è oggetto di ordinanza di sgombero emessa il 23/03/2017.

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 Uno

Prezzo base euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00)

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

Offerta minima euro 93.000,00 (novantatremila/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. 46/2008 – Notaio delegato Maria Enrica Silenzi"

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

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. 46/2008 - Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Enrica Silenzi". 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 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, 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 la sede dell'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari - Piazza S. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dr. Antonio Catalini con studio in Ascoli Piceno, Largo degli Aranci n. 2, tel. 0736/45531 – email: antonio@studiocatalini.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 28/01/2025

IL NOTAIO
MARIA ENRICA SILENZI