

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 35/2006 R.G.E.

Promossa da: TERCAS Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo Spa sost. da Zeus Finance Srl e per essa Zenith Service Spa

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 in data 7 aprile 2022 e successivo provvedimento in data 6 luglio 2023

### AVVISA

che il giorno **08/05/2025, 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, dei seguenti beni, in unico lotto (Lotto 1):

### DESCRIZIONE DEI BENI

Diritti di piena proprietà su porzioni immobiliari site in Comune di SPINETOLI (AP) via Formale n. 20 e precisamente:

- a) Appartamento al piano terra – rialzato, con annesso locale ad uso scantinato al piano scantinato - sotto strada primo, di catastali vani sei;
- b) Locale ad uso magazzino al piano secondo sottotetto di catastali metri quadrati 108, allo stato grezzo, privo di impianti e finiture.

Dette porzioni immobiliari sono distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al Foglio 8 come segue:

- particella 76 subalterno 1, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 140, totale escluse aree scoperte mq. 139, R.C. Euro 127,05;
- particella 76 subalterno 6, cat. C/2, classe 2, mq. 108, superficie catastale totale mq. 132, R.C. Euro 100,40.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono state edificate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per successivi interventi edilizi il Comune di Spinetoli ha rilasciato licenza edilizia prot. 2266 del 7 agosto 1968 e concessione edilizia n. 1399 del 9 aprile 1991.

Esiste peraltro pratica di condono edilizio non definito come riportato nelle relazioni del CTU di cui appresso, presentata al Comune di Spinetoli, ai sensi della legge 47/85, pratica N° 1795 del 14/03/1986, privo di qualsiasi riferimento planimetrico ed elaborato che permettesse di individuare le opere da sanare, in quanto agli atti erano presenti i soli modelli della richiesta di condono edilizio.

Sarà a carico degli aggiudicatari provvedere al completamento della pratica medesima (condono), ognuno per le proprie porzioni immobiliari, con modalità da stabilire con l'Ufficio Tecnico Comunale; il tutto come meglio risulta dalla perizia del geometra Vagnoni Fabrizio

in data 4 febbraio 2008, successive integrazioni in data 10 gennaio 2018 e 6 agosto 2018 e successivi chiarimenti in data 7 dicembre 2022 e 29 dicembre 2022.

Oltre alle porzioni immobiliari sopra riportate vi sono alcune parti comuni e condominiali che sono individuate con il subalterno 7, che identifica la corte esterna, la scalinata interna e la scala di accesso al fabbricato, il tutto come riportato nell'integrazione della perizia del 6 agosto 2018 sopra citata.

Il CTU, come descritto nella relazione del 10 gennaio 2018 sopra citata, nell'applicazione della divisione rileva inoltre che alcuni impianti tecnologici sono in comune tra i due appartamenti, tra cui il subalterno 1 in oggetto, ed in particolare l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato e l'accensione è posizionata all'interno dell'appartamento posto al piano primo.

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. Fabrizio Vagnoni in data 4 febbraio 2008, depositata in cancelleria in data 11 febbraio 2008, successive integrazioni in data 10 gennaio 2018 e 6 agosto 2018, depositata telematicamente in data 24 agosto 2018 e successivi chiarimenti in data 7 dicembre 2022 e 29 dicembre 2022, 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.

Il CTU nella sua relazione e chiarimenti ha riscontrato delle difformità edilizie catastali:

- **unità immobiliare distinta con il sub. 1:** vi è una piccola difformità dal punto di vista catastale e urbanistico in quanto vi è una diversa distribuzione interna seppur di piccola entità. Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata anteriormente al 1967 come si evince dalla planimetria catastale prot. N. 845 del 03/05/1965 e che la stessa è stata oggetto

della domanda di abitabilità e che è stato rilasciato relativo nulla osta in data 15/08/1961.

- **unità immobiliare distinta con il sub. 6:** presentava una diversa altezza interna tra lo stato assentito e lo stato realizzato, ma le altezze riportate nella planimetria catastale erano rispondenti allo stato dei luoghi. Effettuato l'accesso agli atti, la pratica di sanatoria edilizia era priva di qualsiasi elaborato che permettesse di individuare le opere da sanare, in quanto agli atti erano presenti i soli modelli della richiesta di condono edilizio.

Per l'intero fabbricato sono state rilasciate dal Comune di Spinetoli: permesso di abitabilità in data 10 marzo 1961 e autorizzazione di abitabilità in data 23 aprile 1971.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 29 aprile 2022 le porzioni immobiliari risultano attualmente occupate dai familiari dell'esecutato.

Se le porzioni immobiliari sono ancora occupate 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 sottoindicata.

**Prezzo base euro 152.500,00 (centocinquantaduemilacinquecento/00)**

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

**Offerta minima euro 114.375,00 (centoquattordicimilatrecentosettantacinque/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 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 seguito 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. - Notaio delegato Donatella Calvelli - N. 35/2006 R.G.E."

#### 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 I03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - N. 35/2006 R.G.E. - 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, IVG Marche, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo 35 – tel.: 0731/605180-60914-605542, email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.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 19/02/2025

IL NOTAIO  
Dott.ssa Donatella Calvelli

