

## TRIBUNUNALE DI ASCOLI PICENO

### Avviso di Vendita senza incanto con modalità sincrona mista

#### Esecuzione Immobiliare R.G. n. 80/2022 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 19/01/2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe R.G. n. 80/2022 promossa da AURELIA SPV S.R.L., rappresentata dal suo procuratore Avv. Fabio Pedrazzini, Pavia (PV), Corso Cavour, n. 40, pec: fabio.pedrazzini@pavia.pecavvocati.it;

#### AVVISA

**che il giorno 28/05/2024, alle ore 15:30 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, del seguente bene immobile:**

**LOTTO Unico - Diritti di piena proprietà sugli immobili facenti parte dell'edificio condominiale sito in San Benedetto del Tronto (AP), in località Porto D'Ascoli, Via Esino n. 44, composti da:**

- *Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (sottotetto), con altezza interna di m. 2,50 e della superficie lorda di mq 71,20 con annessa terrazza panoramica a livello della superficie di mq 70, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto con i seguenti identificativi:*
  - *Foglio 28, particella 290, subalterno 84, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita Euro 382,18, Via Esino n. 44, piano 3.*
- *Locale garage posto al piano primo sottostrada con altezza interna di m. 2,53 e superficie lorda di mq 21,80, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto con i seguenti identificativi:*
  - *Foglio 28, particella 290, subalterno 60, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita Euro 67.14, Via Esino n. 44, piano S1.*

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate tra l'asse ferroviario e l'area a verde pubblico denominata "Parco Eleonora". Il contesto è prevalentemente residenziale/artigianale con la presenza di piccole attività commerciali.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un maggior fabbricato che vede la sua edificazione alla fine degli anni novanta a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 547 del 05/06/1997 avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di un edificio artigianale (area ex Massalombarda). Successivamente sono state rilasciate la Variante alla C. E. 547/97 con la Concessione Edilizia n. 458 del 14/06/1999 e la Variante alle predette concessioni con la Concessione Edilizia N. 119 del 07/03/2001. A seguire è stata presentata la richiesta di certificato di agibilità con Protocollo N. 55999 del 12/12/2001, sospesa dal Settore Assetto del Territorio con raccomandata A/R del 26/05/2002 per la richiesta di integrazione documentale. Attualmente non risulta agli atti il completamento della pratica. Successivamente con Prot. 62594 del 10/12/2004 è stata presentata la Richiesta di Sanatoria Edilizia per i locali abitativi al piano terzo (Fig. 28 p.lla 290 sub 84) e rilasciato il Permesso di Costruire N. 250 del 08/09/2005, relativo alla variazione di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitazione. Non risulta che sia stata presentata la richiesta del certificato di agibilità per la predetta porzione immobiliare oggetto di sanatoria. Dal confronto dello stato attuale degli immobili con lo stato autorizzato allegato alle concessioni edilizie si rileva una lieve difformità interna all'alloggio in quanto la parete che divide la camera dal bagno risulta spostata di 30 cm verso l'interno della camera e l'altezza interna dei locali pari a ml 2,50 anziché 2,65 come riportato sugli elaborati. Dette difformità edilizie risultano sanabili con la redazione e presentazione di una pratica edilizia CILA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 6 BIS COMMA 5 DEL D.P.R. 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 oltre all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Il costo delle pratiche in sanatoria ammonta ad una spesa complessiva di circa € 3.000,00 comprensiva di sanzione, diritti di istruttoria, tributi speciali catastali ed onorari professionali.

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. Michele Medori e depositata in data 20/12/2023, pubblicata 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" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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.

L'immobile viene venduto libero 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:

l'appartamento, censito con foglio 28, p. lla 290, sub 84, cat. A/2, rendita € 382,18 è in possesso di soggetto terzo in forza di regolare contratto di locazione, che prevede una durata di quattro anni, dal 01/09/2020 al 31/08/2024, rinnovabili alla scadenza per altri quattro anni e, in quanto registrato in data 03/09/2020 è opponibile alla procedura.

La pertinenza, censita con foglio 28 p.lla 290 sub 60, cat. C/6 non è oggetto di locazione, ma utilizzata come deposito di effetti personali da parte di uno dei debitori.

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.

**Prezzo base € 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**

**Offerta minima € 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00)**

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. 80/2022 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 Edicom Finance S.r.l. attraverso il suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 "Edicom Finance S.r.l." sul seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno - esecuzione immobiliare R.G. n. 80/2022 - 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. 80/2022 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](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://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 Maria Rita Sarcinella, con studio in Via Moncalieri, 3/E – 63074 San Benedetto del Tronto (AP) Cell 328 6651806 – fax 1782 289085 pec: [mariaritasarcinella@pec.it](mailto:mariaritasarcinella@pec.it) e-mail: [mariaritasarcinella@gmail.com](mailto:mariaritasarcinella@gmail.com), alla 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 27/02/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Fanesi

