

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 196/2013

Promossa da: BANCA DELL'ADRIATICO S.p.A. (ora INTESA SANPAOLO Spa) sost. da YODA SPV Srl rappresentata da Intrum Italy Spa

Il sottoscritto **dr. Carlo Campana**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 20/05/2023

AVVISA

che il giorno **23/05/2024, 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà del fabbricato (ad uso attività ricettiva/agriturismo) in Appignano del Tronto, località Valle Chifenti, con annessa corte, composto da piano terra ancora allo stato grezzo e piano primo adibito ad attività ricettiva con dieci camere doppie/matrimoniali con bagno e due singole, di cui una con bagno di servizio esterno, nonché ripostiglio per biancheria e sala ricreativa, e due corpi di fabbrica accessori con annessa corte, tra coperto e scoperto di circa mq. 2.160, pertinenziale al precedente fabbricato, in pessime condizioni.

Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, p.lla 82 sub. 2 (in corso di costruzione) e sub. 3, categ. D/10, R.C. € 4.298, mentre i corpi di fabbrica accessori ed il terreno annesso sono accatastati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 13, p.lla 18, fabbricato rurale, senza redditi.

Le minime difformità relative ad alcuni divisori interni che si sono riscontrate all'atto del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici ed alla documentazione tecnica, sono tali da non inficiarne la valutazione commerciale e facilmente regolarizzabili con una semplice SCIA da presentare all'atto della richiesta per l'ultimazione dei lavori del piano terra.

Dal punto di vista catastale l'immobile distinto al foglio 7, p.lla 82 sub. 2 (piano terra), non è possibile procedere al suo accatastamento in quanto non ultimato.

In base ai documenti reperiti, l'immobile oggetto di perizia è stato edificato in virtù di D.I.A. prot. n. 4741 del 27/09/2002, della successiva D.I.A. del 06/10/2005, della successiva D.I.A. prot. n. 2791 del 27/05/2006 e del permesso di costruire n. 16/2007 del 22/12/2007. Il solo piano primo è stato dichiarato agibile con provvedimento del Comune di Appignano del Tronto il 02/12/2008.

Al momento del sopralluogo quanto realizzato non è conforme al progetto autorizzato relativamente al piano terra ancora in corso di costruzione. Occorrerà una pratica edilizia S.C.I.A. con la quale si regolarizzerà la diversa distribuzione interna e si completeranno i lavori.

Relativamente al corpo di fabbrica denominato in perizia B, si evidenziano alcuni lavori edili dello stesso (non autorizzati) volti alla trasformazione in locale caldaia a servizio della adiacente struttura ricettiva.

Relativamente ai corpi di fabbrica denominati in perizia A e B è stata presentata nell'anno 2006 prot. 44/06, al Comune di Appignano del Tronto, una richiesta di permesso di costruire, ma tale pratica non ha avuto seguito ed è stata archiviata.

Il tutto come meglio descritto nelle CTU, da ritenersi qui integralmente richiamate ed alle quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatte dall'ing. Massimo Mancini in data 10/04/2012 ed in data 29/09/2015, depositata telematicamente in pari data, 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.

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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Sull'immobile di cui alla p.lla 82 subb. 2 e 3, risulta trascritto vincolo destinazione attività turistica a favore della Regione Marche trascritto il 27/03/2008 al n. 1708 reg. part. Tale vincolo è per la durata di anni 10 a decorrere dalla data dell'atto di liquidazione del saldo del contributo regionale. Tale vincolo non è soggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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 22/02/2016 e da successiva comunicazione in data 26/07/2019, risulta che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

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.

Prezzo base euro 158.080,00 (centocinquantomilaottanta/00)

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

Offerta minima euro 118.560,00 (centodiciottomilacinquecentosessanta/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.196/2013 - Notaio delegato Carlo Campana"

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.venditepubbliche notarili.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. 196/2013 - Versamento Cauzione Notaio delegato Carlo Campana". 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. Romolo Baroni con studio in Ascoli Piceno – via S. Cellini n. 47/B - tel. 0736/626548, e-mail: robaro@tiscali.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.

San Benedetto del Tronto, li 29/02/2024

IL NOTAIO
CARLO CAMPANA