

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Causa civile n. 1913/2016

Promossa da: Banca delle Marche S.p.a. sost. da PURPLE SPV S.R.L. e per essa Cerved Credit Management S.p.A.

La sottoscritta **dott.ssa Flavia De Felice**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4, C.P.C., con ordinanza in data 12 novembre 2019 e successivi provvedimenti in data 29 luglio 2022 ed in data 3 aprile 2023

AVVISA

che il giorno **11/07/2024, 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO PRIMO

Piena proprietà di un fabbricato in Folignano, alla via Sant'Antonio, composto da autorimessa della superficie commerciale di **145,00** mq. al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta ai piani primo e secondo, della superficie commerciale di **155,60** mq., con accesso alle singole unità che avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq. e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq. al piano seminterrato. Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono censite al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 10 particella 376 sub. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq., rendita Euro 138,82, Via S. Antonio n. 20, piano: Seminterrato (l'autorimessa), foglio 10, particella 376 sub. 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 142 mq., rendita Euro 227,34, Via S. Antonio n. 20, piano: Terra (il deposito), foglio 10 particella 376 sub. 8, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 504,84, Via S. Antonio n. 20, piani 1 - 2.

Successivamente agli eventi sismici del 2016 - 2017 gli immobili in oggetto sono stati dichiarati non utilizzabili nell'ordinanza emessa dal Comune di Folignano prot. n. 3125 del 1 marzo 2017 e classificati, nella perizia giurata del 15/03/2017 redatta dall'ing. Giovanni Capriotti come "B-edifici temporaneamente inagibili - in tutto o in parte ma agibili con provvedimenti di P.I.". L'immobile, ai sensi dell'ordinanza n. 19 del 7/4/2017 può usufruire del contributo per la riparazione dei danni ai sensi dell'ordinanza n. 4 del 17/11/2016.

Prezzo base euro 181.900,00 (centoottantunomilanovecento/00)

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

Offerta minima euro 136.425,00 (centotrentaseimilaquattrocentoventicinque/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

LOTTO SECONDO

Piena proprietà di terreno agricolo di circa mq. 25.149 (venticinquemilacentotrentanove) con fabbricati strumentali in Folignano, Via S. Antonio snc, frazione Piane di Morro.

Censiti al Catasto Terreni di Folignano al foglio 10 particella 298, superficie Ha. 00.15.20, R.D. euro 5,10, R.A. euro 6,67, foglio 10 particella 375, porzione AA, superficie Ha. 00.30.13, R.D. euro 8,56, R.A. euro 10,89, foglio 10 particella 375, porzione AB, superficie Ha. 00.28.82, R.D. euro 9,67, R.A. euro 12,65, foglio 10 particella 6, superficie Ha. 00.31.45, R.D. euro 11,37, R.A. euro 14,62, foglio 10 particella 218, superficie Ha. 00.04.30, R.D. euro 1,55, R.A. euro 2,00, foglio 10 particella 194, superficie Ha. 00.01.32, R.D. euro 0,61, R.A. euro 0,65, foglio 10 particella 196, superficie Ha. 00.01.02, R.D. euro 0,47, R.A. euro 0,53, foglio 10 particella 2, superficie Ha. 00.16.08, R.D. euro 7,47, R.A. euro 7,89, foglio 10 particella 108, superficie Ha. 00.01.50, R.D. euro 0,15, R.A. euro 0,05, foglio 10 particella 331, superficie Ha. 00.00.27, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,13, foglio 10 particella 1128, superficie Ha. 00.52.78, R.D. euro 24,53, R.A. euro 27,26, foglio 10 particella 1130, superficie Ha. 00.14.16, R.D. euro 6,58, R.A. euro 6,95, foglio 10 particella 1132, superficie Ha. 00.18.47, R.D. euro 8,59, R.A. euro 9,06, foglio 10 particella 1134, superficie Ha. 00.25.07, R.D. euro 11,65, R.A. euro 12,95, foglio 10 particella 163, porzione AA, superficie Ha. 00.05.93, R.D. euro 1,68, R.A. euro 2,14, foglio 10 particella 163, porzione AB, superficie Ha. 00.04.99, R.D. euro 2,32, R.A. euro 2,58,

fabbricato già casa colonica declassato ad annesso agricolo con alcuni corpi accessori nelle immediate vicinanze. L'edificio principale è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con successivi ampliamenti, che conserva la tipologia tradizionale di casa colonica con portico, scala esterna in muratura e terrazzo di accesso al piano primo. L'immobile risulta pertinenziale all'attività agricola praticata nei terreni circostanti.

Nell'area circostante di mq. 1500, destinata a corte di pertinenza, sono presenti n. 3 accessori, di cui due tettoie aperte e un manufatto utilizzato per la rimessa di mezzi agricoli.

Censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 10 particella 542 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 254 mq., rendita 341,07 Euro, via Sant'Antonio snc, piano: T-1, e foglio 10 particella 542 sub. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq., rendita 54,23 Euro, via Sant'Antonio snc, piano T.

I fabbricati, successivamente agli eventi sismici del 2016 - 2017, sono stati dichiarati non utilizzabili nell'ordinanza emessa dal Comune di Folignano prot. n. 3172 del 1 marzo 2017 e classificati, nella perizia giurata del 30/03/2017 redatta dall'ing. Giovanni Capriotti, come "E-edifici inagibili". L'immobile destinato a magazzino e rimessa, ai sensi dell'ordinanza n. 4 del 17/11/2016, non può usufruire del contributo

per la riparazione dei danni causati dal sisma.

Prezzo base euro 99.800,00 (novantanovemilaottocento/00)

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

Offerta minima 74.850,00 (settantaquattromilaottococinquanta/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

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 dall'arch. Laura Peroni il 20 marzo 2015 e successive integrazioni del 4 gennaio 2019 depositata telematicamente in pari data e del 10 marzo 2020 depositata telematicamente in data 16 marzo 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 dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso 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 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.

Nella consulenza tecnica d'ufficio, redatta in data 20 marzo 2015, integrata con aggiornamento del 4 gennaio 2019 e del 10 marzo 2020, dal CTU arch. Laura Peroni si rileva che il fabbricato di cui al lotto primo è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 83/1977 rilasciata il 16/11/1977 dal Comune di Folignano e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 108/86 rilasciata il 5/9/1989 e che vi sono alcune difformità edilizie tutte regolarizzabili; mentre il fabbricato di cui al secondo lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 83/1977 rilasciata il 16 novembre

1977. Vi sono alcune difformità regolarizzabili.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Folignano in data 07/05/2020 il terreno risulta in parte in “zona Agricola” ed in parte in “Zone Produttive – Artigianali di Espansione (P.I.P.) (art. 32 delle N.T.A.)”

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).

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.

Risulta la seguente formalità pregiudizievole non cancellabile:

-servitù di passaggio trascritta il 20 maggio 1991 al n. 2716 del reg. part. sulla p.lla 331.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario dott. Daniele Gibellieri in data 16 gennaio 2020 gli immobili risultano liberi da persone.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi 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.

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 non trasferibile, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. - NOTAIO FLAVIA DE FELICE - n. 1913/2016 R.G."

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 Astalegale.net S.p.a. attraverso il suo portale www.spazioaste.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 "Astalegale.net S.p.a. Cauzione Aste" con IBAN IT 75A0326822300052136399670 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - R.G. n. 1913/2016 - Versamento Cauzione Notaio delegato Flavia De Felice". 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, 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. Orlandi, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dott. Daniele Gibellieri, con studio in Ascoli Piceno – Viale Indipendenza n. 7 - tel.0736/344739 – mail: daniele.gibellieri@gmail.com, 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 09/05/2024

IL NOTAIO
Flavia De Felice

