

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 196/2010

Promossa da: BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. sost. DoValue S.p.A. nella sua qualità di procuratore della BCC NPLs 2018-2 S.R.L.

La sottoscritta **dr.ssa Cristiana Castallo**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 28/12/2022

AVVISA

che il giorno **26/09/2024, 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:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 3)

Piena proprietà del fabbricato autonomo cielo-terra posto ai piani terra, primo, secondo e terzo sito in Comune di **Acquaviva Picena** (AP) alla via San Francesco nn. 11, 13, 15, 17 ed alla via C. Colombo.

Il fabbricato, costituito da tre piani fuori terra più sottotetto, è composto da:

- **Appartamento** al piano secondo con accesso da scala comune a tutti i subalterni e costituito da ingresso, locale cucina, soggiorno, sala pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 3 balconi. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 1**, viale C. Colombo piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 159 (escluse aree scoperte mq. 154), R.C. euro 263,91;
- locale ad uso **ufficio** posto al piano terra con accesso indipendente da via San Francesco n. 15. Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 2**, via S. Francesco n. 15 piano T, categoria A/10, classe U, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale mq. 29, R.C. euro 309,87;
- locale ad uso **magazzino** posto al piano terra con accesso indipendente da via San Francesco n. 17 e composto da n. 2 locali. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 3**, viale C. Colombo piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 81, superficie catastale totale mq. 97, R.C. euro 117,13;
- **Appartamento** al piano primo con accesso da scala comune a tutti i subalterni e costituito da ingresso, locale cucina, soggiorno, sala pranzo, n. 3 camere, un bagno, due locali ripostiglio e n. 2 balconi. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 4**, viale C. Colombo piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 160 (escluse aree scoperte mq. 157),

R.C. euro 301,61;

- locale ad uso **magazzino** posto al piano terra con accesso indipendente da via San Francesco n. 13, Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 5**, via S. Francesco n. 13 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 20, R.C. euro 27,27;

- locali ad uso **magazzino** posti al piano terzo con accesso da via C. Colombo e composti da locali soffitta, lavanderia e ripostigli allo stato grezzo. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12 particella 288 subalterno 6**, viale C. Colombo n. 4 piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 108, superficie catastale totale mq. 56, R.C. euro 156,18.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del 14/05/2012, depositata in data 19/05/2012 da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dall'Arch. Enrico Cucchiaroni, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascoliceno.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 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 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.

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, tutti rilasciati dalla competente autorità del Comune di Acquaviva Picena:

- Concessione Edilizia n. 30 del 06/03/1992;

- Concessione per eseguire attività edilizia n. 16/96 del 20/02/1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2260 del 28/12/2000.

Dal confronto tra le planimetrie catastali, lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili, allegati alle autorizzazioni edilizie reperite, il CTU ha rilevato lievi variazioni nella distribuzione interna, ma non si sono riscontrate difformità rilevanti ai fini urbanistici.

Gli interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, vanno regolarizzati con la presentazione presso il Comune di Acquaviva Picena di Segnalazione Certificata di Inizio Attività "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380".

Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 15 aprile 2019 tutte le unità immobiliari risultano occupate dalla condebitrice esecutata.

Con successivo verbale in data 2 maggio 2023, il Custode Giudiziario comunicava che, stante l'intervenuto decesso della precedente detentrici esecutata, le chiavi sono detenute dalla figlia. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Se l'immobile risulterà ancora occupato dai debitori 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 165.760,00 (centossantacinquemilasettecentosessanta/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima: euro 124.320,00 (centoventiquattromilatrecentoventi/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 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. 196/2010 – Notaio delegato Cristiana Castallo"

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. 196/2010 - Versamento Cauzione Notaio delegato Cristiana Castallo". 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, il contenuto e 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, Dott. Clemente Ciampolillo con studio in San Benedetto del Tronto - Via Alcide De Gasperi, 88 – tel. 0735/781254 – e-mail: cciampolillo@yahoo.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 19/06/2024

IL NOTAIO
Cristiana Castallo