

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 16/2011 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 08/03/2023 per il LOTTO 1 e del 10/06/2024 per il LOTTO 2

AVVISA

che il giorno 22/10/2024 alle 16,30 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti lotti:

LOTTO 1) *Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare aziendale destinato all'allevamento di bovini e suini comprendente stalle e fabbricati e manufatti accessori per la mungitura, la lavorazione del latte, deposito, rimessaggio con relative corti di pertinenza nonché due alloggi di tipo residenziale, sito nel Comune di Ascoli Piceno, località Cignano. Il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune:*

-al Foglio n. 41 con la particella n. 75:

- sub 2 , Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 19.486,00;*
- sub 7 (già sub 3) , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita € 161,91;*
- sub 6 (già sub 4) , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita € 161,91;*
- sub 5, Z.C. 2, categoria D/1, Rendita € 24,00*

-ed al Foglio n. 53 con la particella 363, Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 627,00.

E circostante terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.41 particelle 78 e 135 per una superficie complessiva di 3.305 mq.

LOTTO 2) *Diritti di piena proprietà di villa residenziale sita nel Comune di Ascoli Piceno, località Monticelli, in via delle Zinnie, 77, composta da un piano seminterrato accessibile con rampa carrabile e collegato ai piani superiori con una scala interna adibito a garage, lavatoio, cantina, fondaco e centrale termica, un piano terra con accesso dalla corte esterna tramite una breve scalinata dove si trovano gli ambienti della zona giorno, un piano primo con la zona notte di cinque stanze e quattro bagni e un piano secondo destinato a soffitta. Il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio n. 74, particella n. 72:*

- sub 2 , Z.C. 3, categoria C/6, Rendita € 544,71;*
- sub 4 , Z.C. 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita € 711,42;*

-sub 5 , Z.C. 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita € 449,32.

Quanto al **LOTTO 1**): Il CTU riferisce che tutti i vari corpi e manufatti del presente lotto sono stati costruiti in epoca remota, con elementi non rispettosi delle norme vigenti (coperture contenenti amianto, impianti tecnologici privi di certificazioni di conformità) e si trovano in un mediocre stato di manutenzione e talora in stato di abbandono.

Presso il Comune di Ascoli Piceno si è reperita la Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/4 del 27-08-2008, ma non il certificato di agibilità degli immobili. Lo stato di fatto degli immobili è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto gli stessi sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Si precisa infine che i sub 2, 3 (oggi 7) e 4 (oggi 6) hanno in comune anche la porzione di corte identificata con il sub 1 (BCNC).

Come da comunicazione del Custode Giudiziario Dott. Massimiliano Pulcini del 13/3/18, dal verbale di primo accesso e da successiva relazione di aggiornamento del 6/7/2020 e del 15/6/22, risulta che il LOTTO 1, alla data del sopralluogo del 08/10/2017, è occupato dalla società affittuaria, in virtù di un contratto di affitto ex art. 45 L. 203/82 stipulato in data 10-11-2010 e registrato il 30/11/2010, con scadenza 10-11-2025.

Il G.E. rilevando l'esistenza di un nuovo contratto di affitto agricolo del 01.02.2016, con il quale si rescindeva il precedente sopracitato, stipulato successivamente al pignoramento ed in palese violazione dell'art. 560 c.p.c, emetteva in data 08/04/19 ordinanza di liberazione degli immobili oggetto del citato contratto di affitto, notificato alla occupante il 31-5-19, che ha poi proposto opposizione. Il G.E. non ha concesso all'opponente la sospensione dell'ordine di liberazione, confermato anche nella fase di merito. In data 01 febbraio 2020 l'occupante ha altresì notificato alla custodia giudiziale ricorso ex art 414 c.p.c. innanzi al Tribunale di Ascoli Piceno – Sezione Specializzata Agraria ai fini della declaratoria di opponibilità del citato contratto del 01.02.2016; tale ricorso è stato rigettato con sentenza n. 46/2021 del 22 gennaio 2021 confermata, a seguito dell'appello promosso dall'occupante, dalla sentenza n. 1190/2021 emessa dalla Corte d'Appello di Ancona - Sez. Spec. Agraria depositata in data 03/11/2021 e passata in giudicato.

Con riferimento all'immobile ad uso abitativo (sub 4) si precisa ulteriormente che lo stesso è utilizzato dal debitore esecutato che vi risiede anagraficamente ed è attualmente ristretto agli arresti domiciliari.

Quanto al **LOTTO 2**): Presso il Comune di Ascoli Piceno il CTU ha reperito i seguenti atti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 191/70 del 30-07-1970;
- Licenza di costruzione n. 392/71 del 24-11-1971;
- Licenza di costruzione n. 37/72 del 24-03-1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/1;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/2;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/3.

Lo stato di fatto degli immobili è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto gli stessi sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Non è stato reperito il certificato di agibilità degli immobili.

In relazione al detto lotto 2 risulta trascritto, in data 16 giugno 2017, R.P. numero 2868, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare a favore del coniuge del debitore esecutato, formalità successiva al pignoramento e pertanto inopponibile alla procedura, ma non cancellabile dalla stessa. Il G.E. con provvedimento del 12/07/2022 ha disposto la liberazione del LOTTO 2. Successivamente, l'occupante senza titolo ha fatto istanza per permanere sull'immobile sino all'aggiudicazione dietro pagamento di un'indennità di occupazione. Il G.E. con provvedimento del 11/01/2024 ha autorizzato l'occupazione temporanea dell'immobile dietro pagamento alla procedura di una indennità mensile di € 400,00 e sino alla comunicazione da parte del Custode giudiziario all'occupante dell'avvenuta aggiudicazione dell'immobile.

Da informativa del Custode Giudiziario, Dott. Massimiliano Pulcini, del 21/02/22, risulta che in data 19.02.2022 si è verificato un incendio nel sottotetto del detto immobile. Dal sopralluogo effettuato dal CTU il 29/03/2022, confermato da successiva integrazione peritale del 05/04/2022, risulta che non si sono rilevati danni nei telai della struttura portante principale dell'edificio mentre si sono riscontrati danni significativi al solaio di copertura nonché alle finiture di tutto il piano sottotetto e parte del piano primo che necessitano di lavori di ripristino. Infine, sono risultati completamente fuori uso e da rifare l'impiantistica elettrica del piano sottotetto e l'impianto fotovoltaico con esclusione dei soli pannelli in copertura che risultano ancora funzionanti. Per una più dettagliata descrizione dei danni provocati dall'incendio si rimanda alla perizia integrativa del CTU del 05/04/2022.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dall'Ing. Quintilio Siliquini del 15/03/2016 e successiva integrazione del 05/04/2022 (per quanto concerne il LOTTO 2), alla quali ci si riporta integralmente, nonché nei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno in data 24/02/2016 e in data 29/09/2021, che collocano i terreni sopra descritti per il LOTTO 1 tutti in zona agricola.

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.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. 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 di impianti o altro alle leggi vigenti, spese

condominali 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

VENDITA SENZA INCANTO:

LOTTO 1) prezzo base: Euro 163.840,00
(Euro: centosessantatremilaottocentoquaranta/00)
Offerta minima: € 122.888,00;

LOTTO 2) prezzo base: Euro 166.000,00
(Euro: centosessantaseimila/00)
Offerta minima: € 124.500,00;

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Astalegale.net S.p.a attraverso il portale www.spazioaste.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Astalegale.net. s.p.a. Cauzioni Aste” con IBAN: IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 16/2011-versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) e la data della vendita.

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 sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, indicando la denominazione dell'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 il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società).

La domanda 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 "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 16/2011 R.G.E.",

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 16/2011 R.G.E.", o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art 41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Ai sensi e per gli effetti del d.m. 22 gennaio 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 qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio dell'avv. Paolo Serra;

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. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: paoloavvserra@gmail.com, tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode giudiziario Dr. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: m.pulcini.ap@gmail.com - tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801), anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche

Ascoli Piceno, li 10/07/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Serra', written in a cursive style.