

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 15/2016

Promossa da: Banca di Ripatransone e del Fermano Credito Cooperativo, Società Cooperativa (già Banca di Ripatransone, Credito Cooperativo, Società Cooperativa) sost. da BCC NPLS 2019 S.r.l. e per essa la mandataria DoValue S.p.a.

La sottoscritta **dott.ssa Marianna Calabrese**, Notaio in Ascoli Piceno (AP), delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 5 aprile 2019 e successivi provvedimenti in data 24 giugno 2020 ed in data 13 luglio 2020

AVVISA

che il giorno **14/11/2024, 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, del seguente bene, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEL BENE

- Diritti di piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), via Monte Conero civico numero tre (n. 3) posta al piano secondo, distinta con il numero interno tre (int. 3), della consistenza di 7 (sette) vani catastali ed annessa soffitta al piano terzo. La porzione immobiliare è catastalmente ad uso abitazione.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al foglio 24, particella 259 sub. 6, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 7[^] vani, superficie catastale totale: metri quadrati centoventiquattro (mq. 124), superficie catastale totale escluse aree scoperte: metri quadrati centododici (mq. 112), rendita Euro 668,81; VIA MONTE CONERO n. 3 piano: 2 interno: 3.

Si precisa che il bene oggetto di vendita è costituito da immobile al piano secondo ed una soffitta al piano terzo, mentre la visura catastale erroneamente indica esclusivamente piano 2.

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 del bene pignorato, redatta dall'Ing. Fabio Melchionna il 20 agosto 2018, depositata telematicamente in data 27 agosto 2018, pubblicata 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 esso. 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 di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (giusta licenza edilizia n. 741 del 30/04/1952, permesso di costruzione n. 11137 del 07/09/1956 e permesso di costruzione n. 12976 del 26/11/1960 tutti rilasciati dal Comune di San Benedetto del Tronto) e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto l'Autorizzazione Edilizia in variante n. 15175 del 9/11/1974, la Concessione Edilizia n. 77 del 18/06/1985, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64 del 27/01/2000, il Permesso di Costruire n. 273 del 22 ottobre 2003 ed il Permesso di Costruire n. 11 del 5/01/2006 e che successivamente non sono state eseguite opere comportanti il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie e che non sono stati oggetto di alcuna domanda di sanatoria. Il CTU nella sua perizia afferma che allo stato attuale lo stato dei luoghi è difforme all'ultimo precedente edilizio depositato presso gli uffici tecnici competenti.

In particolare le difformità sono sintetizzabili come segue:

- 1) Mancata realizzazione di una camera che è stata integrata nel soggiorno;
- 2) Diversa conformazione della scala di accesso al piano terzo sottotetto che è stata realizzata ad unica rampa (bene condominiale);
- 3) Ampliamenti volumetrici realizzati al piano terzo sottotetto sia sulla terrazza posta a Sud che nella falda della copertura sul lato Nord;
- 4) Diversa distribuzione interna del locale depositato all'Ufficio tecnico comunale con cambio di destinazione da locali tecnici a locali abitativi;
- 5) Copertura di parte della terrazza sul lato sud del piano terzo sottotetto con tettoia.

Pertanto, le difformità di cui ai superiori numeri 1) e 2) sono da ritenersi sanabili previo pagamento delle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001; mentre le difformità di cui ai superiori numeri 3), 4) e 5) non risultano sanabili e dunque necessitano di ripristino nei luoghi.

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 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 20 maggio 2019 e depositato telematicamente in data 31 maggio 2019 e da successive relazioni del 24 giugno 2020 e del 20 maggio 2021, l'immobile risulta occupato dall'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 153.600,00 (centocinquantatremilaseicento/00)

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

Offerta minima Euro 115.200,00 (centoquindicimiladuecento/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. 15/2016 Notaio delegato Marianna Calabrese"

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. Cauzioni Aste" con IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2016 - Versamento Cauzione Notaio delegato Marianna Calabrese". 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. Orlini, 1 Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario IVG Marche con sede in Monsano (AN) – Via Cassolo n. 35 – tel.: 0731/60914-605180-605542 – email: info@ivgmarche.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 11/07/2024

IL NOTAIO
MARIANNA CALABRESE