

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n.115/2007

Promossa da: BANCA ANTONVENETA SPA ora MPS GESTIONE CREDITI S.p.a. sost. da ARTEMIDE SPV S.R.L. sost. da BRAMITO SPV S.r.l. in persona della procuratrice FIRE S.P.A.

Il sottoscritto **dr. Aleandro Allevi**, notaio in Ascoli Piceno, delegato ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 23/05/2023

AVVISA

che il giorno **19/12/2024, 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 lotti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

Diritti di piena proprietà su fabbricato urbano (ex rurale) con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Offida, contrada Ciafone n. 156 e precisamente:

- abitazione di tipo civile ai piani terra, primo e secondo;
- un magazzino al piano terra;
- una rimessa al piano terra:

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16, p.lle 156 come segue:

- sub. 2, categ. A/2, cl. 3, vani 9, R.C. € 399,74 (l'abitazione);
- sub. 3, categ. C/2, cl.2, mq. 34, R.C. € 61,46 (il magazzino);
- sub. 4, categ. C/6, cl. 1, mq.131, R.C. € 142,08 (la rimessa).

Si precisa che la corte di pertinenza esclusiva del fabbricato è distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16, p.lla 156 sub. 1, b.c.n.c.

LOTTO 2)

Diritti di piena proprietà su fabbricati, siti in Comune di Offida, contrada Ciafone e precisamente:

- rimessa attrezzi-magazzino (ex stalla per bovini) con annessa corte di pertinenza esclusiva;
- rimessa attrezzi (ex fienile) con annessa corte di pertinenza esclusiva;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 400 con destinazione urbanistica in parte in tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale ed in parte verde di rispetto, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Offida in data 04/08/2014.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16 come segue:

- p.lla 271, categ. C/6, cl. 2, mq. 232, R.C. € 299,54 (la rimessa attrezzi-magazzino);
- p.lla 270, categ. C/6, cl. 1, mq. 153, R.C. € 165,94 (la rimessa attrezzi);
e al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16, p.lla 264, sup. cat. mq. 400, R.D. € 2,27, R.A. 2,27 (l'appezzamento di terreno).

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 dal P.A. Norcini Pala Giustina in data 12/05/2009 e dalla successiva relazione in data 23/09/2010 depositata in Cancelleria 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 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.

Relativamente al LOTTO 1): la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 01/09/67. E' stata rilasciata la concessione edilizia n. 777 in data 15/10/84 per lavori di manutenzione straordinaria.

Relativamente al LOTTO 2): il fabbricato ad uso rimessa attrezzi-magazzino (ex stalla per bovini) è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 377/82, prot. n. 2694/82 in data 16/08/82 e successiva variante n. 441/82, prot. n. 4455/82 del 22/12/82.

Il fabbricato ad uso rimessa attrezzi (ex fienile) è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 570/88, prot. n. 4932/88 del 06/03/90.

Nella relazione del CTU è evidenziata l'esecuzione in difformità a detta concessione e che trattasi di abuso non sanabile, pertanto si rende necessario il ripristino dello stato iniziale dei luoghi in conformità quanto autorizzato.

L'appezzamento di terreno risulta con destinazione urbanistica in parte in tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale ed in parte verde di rispetto, come

da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Offida in data 04/08/2014.

Per i terreni di cui al lotto 2) si precisa inoltre quanto segue:

- 1) Nella relazione il CTU ha previsto la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del LOTTO 1 (fondo servente) e a favore del LOTTO 2 (fondo dominante) da esercitarsi su una strada della larghezza costante di metri 3,50 posta in aderenza del lato Sud dell'annesso agricolo (foglio 16, p.lla 156 sub. 4) che dalla strada vicinale Campo d'Ascoli raggiunge il LOTTO 2 (fondo dominante).
- 2) Nel fabbricato già adibito a stalla per bovini, compreso nel LOTTO 2, il CTU ha riscontrato presenza di copertura in manto di eternit, con relativo obbligo dei proprietari di segnalazione alla A.S.L. di competenza che provvederà al censimento dei siti con presenza di amianto ed alla relativa valutazione tecnica dello stato in cui trovasi e la necessità di bonifica.

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 14/12/2010 gli immobili di cui al lotto 1) risultavano occupati da uno degli esecutati e da soggetti diversi. Gli immobili di cui al lotto 2) risultavano occupati da uno degli esecutati anche sulla base di un contratto di affitto, con decorrenza 05/09/2008 per la durata di anni 10. Tale contratto risulta registrato in data posteriore alla data del pignoramento immobiliare trascritto il 13/07/2007 pertanto non opponibile alla procedura esecutiva. Con provvedimento in data 1 marzo 2019 il G.E. ha autorizzato soggetto diverso dall'esecutato a completare il ciclo di produzione agricola in atto, da effettuarsi con raccolta del prodotto non più tardi del 2019.

Con successiva comunicazione in data 17 settembre 2020 il Custode Giudiziario comunicava che il Lotto 1) risulta costituire l'abitazione principale dei debitori esecutati; il Lotto 2) risulta libero.

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.

LOTTO 1) - Prezzo base euro 42.880,00

(quarantaduemilaottocentottanta/00)

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

Offerta minima euro 32.160,00 (trentaduemilacentosessanta/00)

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

**LOTTO 2) - Prezzo base euro 40.960,00
(quarantamilanovecentosessanta/00)**

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

Offerta minima euro 30.720,00 (trentamilasettecentoventi/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. 115/2007 - Notaio delegato Aleandro Allevi"

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. 115/2007 - Versamento Cauzione Notaio delegato Aleandro Allevi". 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, dr.ssa Rosella Peci con studio in Corso Mazzini, 28 - Ascoli Piceno - tel. 0736/256560, mail: r.peci@tiscali.it, un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche 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 03/10/2024

IL NOTAIO
ALEANDRO ALLEVI