

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista Esecuzione immobiliare R.G. 147/2019 E.I.

Promossa da DOVALUE S.P.A. quale procuratore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

Il sottoscritto **dott. Vincenzo Maria De Sio, Notaio in San Benedetto del Tronto (AP)**, con studio in Viale Celso Ulpiani n.14, delegato dal G.E. ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., con ordinanza in data 22 aprile 2022,

AVVISA

che il giorno **29 gennaio 2025, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in **San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14**, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA 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:

LOTTO 1)

Diritti di piena proprietà di fabbricato da cielo a terra (ex scuola media) sito in Comune di Montepandone (AP), località Centobuchi, Viale Alcide De Gasperi, composto da piano terra avente la superficie di circa mq 426 (quattrocentoventisei), piano primo avente la superficie di circa mq 426 (quattrocentoventisei), con annessa corte di pertinenza.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone al foglio **19**, particella **78**, subalterno **1**, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86, piano T-1, categoria F/2.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, unitamente alla corte annessa al fabbricato stesso, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Montepandone al foglio 19, particella 78, ente urbano, di mq 1.572 (millecinquecentosettantadue).

L'immobile non risulta occupato ma utilizzato come rimessa attrezzi dalla parte esecutata.

Dalla relazione del CTU risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata prima del giorno 1 settembre 1967.

Il CTU nella sua relazione dichiara che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepandone (AP) non sono emersi provvedimenti autorizzativi riguardanti il fabbricato in oggetto.

Il CTU nella sua relazione rileva che l'edificio risulta in totale difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presente presso l'ufficio del Catasto di Ascoli Piceno e, vista la totale mancanza di titoli abilitativi, non ritiene possibile procedere con un calcolo degli importi necessari per la sanatoria.

LOTTO 2)

Diritti di piena proprietà di appezzamento di terreno sito in Comune di Montepandone (AP), Contrada Molino Nicolai, della superficie catastale di mq 10.128 (diecimilacentottot).

L'accesso al terreno avviene attraverso una strada asfaltata con accesso diretto sulla strada Contrada Molino Nicolai.

Distinto nel Catasto Terreni del Comune di Montepandone al foglio **27**, particelle:

- **34**, superficie 1.180 mq, qualità sem irr arb, classe 1, reddito dominicale euro 11,58, reddito agrario euro 8,53;
- **112**, superficie 100 mq, qualità sem irr arb, classe 2, reddito dominicale euro 0,77, reddito agrario euro 0,59;

- **114**, superficie 290 mq, qualità sem irr arb, classe 1, reddito dominicale euro 2,85, reddito agrario euro 2,10;
- **147**, superficie 6.860 mq, qualità sem irr arb, classe 1, reddito dominicale euro 67,31, reddito agrario euro 49,60;
- **434**, superficie 180 mq, qualità sem irr arb, classe 1, reddito dominicale euro 1,77, reddito agrario euro 1,30;
- **516**, superficie 1.518 mq, qualità semin arbor, classe 2, reddito dominicale euro 8,23, reddito agrario euro 8,23.

Risulta trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Ascoli Piceno in data 27 aprile 1992 ai nn. 3536/2747 una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo a carico delle intere particelle 112 e 114 nonché su tutto il confine ovest della particella 30 del foglio 27 del Catasto Terreni del Comune di Monteprandone ed a vantaggio del fabbricato con corte insistente sulla particella 29 del foglio 27 del Catasto Terreni del Comune di Monteprandone.

Risulta trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Ascoli Piceno in data 28 ottobre 1996 ai nn. 6222/4293 una servitù coattiva di fognatura a carico della originaria particella 83 (dalla quale è derivata la particella 516) a favore del Consorzio Idrico Intercomunale del Piceno.

L'immobile risulta libero.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monteprandone in data 15 settembre 2021, Prot. n.23207, Cert. n.46/2021 del registro, risulta quanto segue:

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 112, ricade interamente in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75";

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 114, ricade principalmente in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75" e in minima parte in zona "viabilità - art.43";

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 147, ricade parte in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75", parte in zona "agricola - art.54" e minima parte in zona "viabilità - art.43";

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 34, ricade principalmente in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75" e minima parte in zona "viabilità - art.43";

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 434, ricade parte in zona "agricola - art.54", parte in zona "viabilità - art.43" e minima parte in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75";

L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 27 particella 516, ricade principalmente in zona "aree per attrezzature tecnico distributive - art.75" e minima parte in zona "verde di rispetto - art.42" e "viabilità - art.43".

LOTTO 3)

Diritti di piena proprietà di fabbricato da cielo a terra, con annessa corte, sito in Comune di Monteprandone (AP), Via Bitossi n.30, costituito da:

- abitazione sviluppatasi ai piani primo sottostrada, terra e primo;
- locale garage al piano primo sottostrada;
- locale garage al piano terra, distaccato dal fabbricato principale.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone al foglio **16**, particella **387**, subalterni:

- **2**, Via Bitossi n.30, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, dati di superficie totale: 204 mq - totale escluse aree scoperte: 204 mq, rendita euro 943,82;
- **3**, Via Bitossi n.30, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, dati di superficie totale: 54 mq, rendita euro 64,56;

- 4, Via Bitossi n.30, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 55 mq, dati di superficie totale: 55 mq, rendita euro 71,01.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, compresa la corte scoperta, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Monteprandone al foglio 16, particella 387, ente urbano di mq 2.001 (duemilauno), derivante dalla fusione delle particelle 387 di mq 1937 (millenovecentotrentasette) e 418 di mq 64 (sessantaquattro), giusta Tipo Mappale n.3097 del 30/11/1996.

Risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Ascoli Piceno in data 19 giugno 1991 ai nn. 4285/3164 una servitù di acquedotto a carico della originaria particella 24 (dalla quale è derivata la particella 387) a favore del Demanio dello Stato.

Il CTU nella sua relazione dichiara che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone (AP) sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti il fabbricato in oggetto:

- Concessione per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.11, Pratica Edilizia n.11/85, Prot. n.1194, rilasciata in data 27 giugno 1985 dal Comune di Monteprandone;
- Concessione per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.164, Pratica Edile n.164/88, Prot. n.10890, rilasciata in data 20 gennaio 1989 dal Comune di Monteprandone;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n.87 del Registro, Prot. n.16864 rilasciata in data 06 dicembre 1996 dal Comune di Monteprandone;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità Prat. n.164/88 - 736/94 rilasciata in data 28 giugno 1994 dal Comune di Monteprandone.

Il CTU nella sua relazione ha rilevato le seguenti principali difformità rispetto a quanto autorizzato:

- Presenza al piano seminterrato di un locale adibito a lavatoio accessibile dal garage non riportato negli elaborati catastali e comunali.
- La planimetria catastale del piano terra risulta essere difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n.87/94, Prot. n.16864, rilasciata in data 06 dicembre 1996 dal Comune di Monteprandone
- Presenza al piano primo di tramezzi e locali non rappresentati negli elaborati catastali e difformità riguardante la destinazione delle singole stanze rispetto a quanto indicato ed autorizzato negli elaborati comunali.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate al piano seminterrato e primo il CTU ritiene possibile sanarle effettuando una richiesta in sanatoria mentre per le incongruenze tra catastali ed elaborati urbanistici è sufficiente un aggiornamento dei documenti.

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e familiari.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da intendersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni oggetto del presente avviso di vendita, redatta dall'arch. Gaspari Fabio in data 07/03/2022, depositata telematicamente e pubblicata sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it.

Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art.63, comma 2, delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

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 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazioni della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè 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 eccezione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Se gli immobili sono ancora occupati dai debitori 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, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14.

LOTTO 1)

Prezzo base: Euro 458.000,00 (quattrocentocinquantomila virgola zero zero).

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

Offerta minima: Euro 343.500,00 (trecentoquarantatremilacinquecento virgola zero zero).

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

LOTTO 2)

Prezzo base: Euro 21.000,00 (ventunomila virgola zero zero).

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

Offerta minima: Euro 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta virgola zero zero).

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

LOTTO 3)

Prezzo base: Euro 376.000,00 (trecentosettantaseimila virgola zero zero).

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

Offerta minima: Euro 282.000,00 (duecentottantaduemila virgola zero zero).

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 pone a carico degli aggiudicatari 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 (novanta) 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 del 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 lo Studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, nei due giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 10,30 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 e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C..

La domanda, con marca da bollo da 16 euro, 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 "Tribunale di Ascoli Piceno - Notaio Vincenzo Maria De Sio - n.147/2019 R.G.E.".

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 in misura non inferiore al 10% del 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.**" **sul c/c bancario accesso presso BANCA SELLA, Succ. Telematiche, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare n.147/2019 – Versamento cauzione.**

In ogni caso si raccomanda di prendere contatti con il gestore prima di effettuare il bonifico al fine di avere conferma delle coordinate bancarie e della causale.

La 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 lo studio del Notaio Vincenzo Maria De Sio in San Benedetto del Tronto (AP), Viale Celso Ulpiani n.14, tel. 0735/782569.

E' possibile richiedere al custode giudiziario **Dott.ssa Sabina Malizia con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio n.83, tel. 0735650462 - mail: sabina.malizia@sg-consulting.biz**, 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, lì 14 novembre 2024.

IL NOTAIO
VINCENZO MARIA DE SIO