

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 99/2020

Promossa da: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.A.

La sottoscritta **dr.ssa Cristiana Castallo**, Notaio in Ascoli Piceno, delegata con provvedimento del G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi in data 19 settembre 2024 agli adempimenti indicati, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., nell'ordinanza del G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi in data 5 maggio 2023

AVVISA

che il giorno **20/03/2025, 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 beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Piena proprietà di terreno sito in Comune di Maltignano (AP) località Piano Selva, di mq.15.798 catastali, distinto:

al Catasto Terreni di detto Comune al Fg.9 con le particelle:

- 248 seminativo, cl.2, mq. 30 R.D. Euro 0,12 R.A. Euro 0,15;
- 249 semin arbor, cl.2, mq. 45 R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,22;
- 250 semin arbor, cl.2, mq. 130 R.D. Euro 0,54 R.A. Euro 0,64;
- 251 semin arbor, cl.2, mq. 60 R.D. Euro 0,25 R.A. Euro 0,29;
- 252 semin arbor, cl.2, mq. 59 R.D. Euro 0,24 R.A. Euro 0,29;
- 253 semin arbor, cl.2, mq. 35 R.D. Euro 0,14 R.A. Euro 0,17;
- 255 area rurale, mq. 30;

e al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg.9 con le particelle:

- 380 via Piano Selva snc, PT, categ.F/1, mq.8.079;
- 481 via Piano Selva snc, PT, categ.F/1, mq.130;
- 482 via Piano Selva snc, PT, categ.F/1, mq.7.200.

Il terreno in parte è occupato da rifiuti e materiali plastici ferrosi e di edilizia.

LOTTO 4

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Maltignano (AP) località Piano Selva, di mq.56.665 catastali, distinto

al Catasto Terreni di detto Comune al Fg.9 con le particelle:

- 103 semin arbor, cl.2, mq. 2.870 R.D. Euro 11,86 R.A. Euro 14,08;
- 257 semin arbor, cl.2, mq. 230 R.D. Euro 0,95 R.A. Euro 1,13;
- 22 semin arbor, cl.2, mq. 975 R.D. Euro 4,03 R.A. Euro 4,78;

- 393 semin arbor, cl.2, mq. 330 R.D. Euro 1,36 R.A. Euro 1,62;
 - 394 semin arbor, cl.2, mq. 23.887 R.D. Euro 98,69 R.A. Euro 117,20;
 - 396 semin arbor, cl.3, mq. 603 R.D. Euro 1,71 R.A. Euro 2,65;
 - 397 semin arbor, cl.3, mq. 26.837 R.D. Euro 76,23 R.A. Euro 117,81;
- e al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg.9 con la particella:
- 390 via Piano Selva snc, PT, categ. F/1, mq.933.

LOTTO 5

Piena proprietà di porzione di capannone industriale con annessa corte sito in Comune di Maltignano (AP) località Piano Selva, distinto in Catasto Fabbricati al Fg.9 con la particella 379 sub.2 Via Piano Selva snc (PT) categ. D/1 R.C. Euro 4.700,00.

LOTTO 6

Piena proprietà di porzioni di capannone industriale con annessa corte sito in Comune di Maltignano (AP) località Piano Selva, distinto in Catasto Fabbricati al Fg.9 con la particella 379:

- sub.3 Via Piano Selva snc (PT) categ. D/1 R.C. Euro 1.704,00;
- sub.4 Via Piano Selva snc (PT) categ. D/1 R.C. Euro 2.438,00.

LOTTO 7

Piena proprietà di fabbricato fatiscente e terreno in Comune di Maltignano (AP) località Piano Selva.

Il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 8 con la particella 126 via Faraone (PT-1), categ. A/3, cl.2, vani 8, R.C. Euro 231,37.

Il terreno è distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg.8 con le particelle:

- 299 semin arbor, cl.2, mq. 65 R.D. Euro 0,27 R.A. Euro 0,32;
- 300 area rurale, mq. 120.

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 Dott. Agr. Michele Rismondo in data 5 aprile 2023 depositata telematicamente in data 6 aprile 2023, 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 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.

LOTTO 2

I terreni distinti Fg.9 con le particelle 248, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 380 e 481 secondo quanto stabilito dalla convenzione repertorio 69804 con il Comune di Maltignano hanno la seguente destinazione: strade complete di marciapiedi.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica:

le particelle 249, 251, 252, 253 e 255 ricadono all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);

la particella 250 ricade all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.), all'interno della "Zona di completamento B1" (Art.58 N.T.A) ed in parte all'interno delle "aree agricole" (Art.56 N.T.A.);

la particella 248 ricade in parte all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.) ed in parte all'interno della "Zona di completamento B1" (Art.58 N.T.A).

L'area urbana distinta al Fg. 9 con la particella 380 ha la seguente destinazione urbanistica:

ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art.77 NTA) e all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 del Notaio Francesco Barmann apposita convenzione.

L'area urbana distinta al Fg. 9 con la particella 481 ha la seguente destinazione urbanistica:

ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art.77 NTA) ed in parte all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 apposita convenzione sopra indicata ed in parte all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.).

L'area urbana distinta al Fg. 9 con la particella 482 ha la seguente destinazione urbanistica:

ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 apposita convenzione sopra indicata.

Le particelle 380 porz., 481, 250 porz., 251, 252, 253 e 255 ricadono all'interno del "Limite di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 431" (Art.38 N.T.A.).

Il tutto come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maltignano in data 05/04/2023.

LOTTO 4

I terreni distinti Fg.9 con le particelle 103, 257, 22, 393, 394, 396, 397 e l' area urbana particella 390 secondo quanto stabilito dalla convenzione repertorio 69804 con il Comune di Maltignano (scaduta e non rinnovata) hanno la seguente destinazione: strade complete di marciapiedi – zone verdi – parcheggi – opifici industriali.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica:

la particella 103 ricade in parte all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 del Notaio Francesco Barmann apposita convenzione, ed in parte ricade all'interno delle "Aree agricole" (Art.56 N.T.A.);

la particella 257 ricade all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);

le particelle 394 e 22 ricadono all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art.77 NTA) e all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 del Notaio Francesco Barmann apposita convenzione e ricadono all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);

le particelle 390, 393, 396 e 397 ricadono all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e all'interno del progetto di lottizzazione ZIM (ex Lagostina) approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata in data 3 marzo 2003 con atto rep. 69804 del Notaio Francesco Barmann apposita convenzione;

le particelle 257, 22, 393, 394 e 390 ricadono all'interno "Limite di cui alla Legge 8 agosto 1985 n.431" (Art.38 N.T.A.).

Il tutto come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maltignano in data 05/04/2023.

LOTTO 5

Per la porzione di capannone industriale distinta al fg.9 con la particella 379 sub.2, risultano rilasciati i permessi di costruire n. 9/2003 prot. 2094/2003, n.11/2010 prot. 7574/2005 e n. 16/2008 prot. 8296/2008.

LOTTO 6

Per gli immobili costituiti da porzioni di capannone industriale distinti al Fg. 9 con la particella 379 subalterni 3 e 4, risultano rilasciati i permessi di costruire n. 9/2003 prot. 2094/2003, n.11/2010 prot. 7574/2005 e n. 16/2008 prot. 8296/2008.

LOTTO 7

L'immobile costituito da un rudere con annessa corte collocato nella zona industriale, distinto al Fg. 8 con la particella 126, è stato costruito in data anteriore al giorno 1^ settembre 1967.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica:

il terreno distinto con la particella 299 ricade in parte all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.) ed in parte all'interno della "Zona di completamento B1" (Art.58 N.T.A.);

il terreno distinto con la particella 300 ricade all'interno delle opere di

urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);

Tutte le particelle ricadono all'interno "Limite di cui alla Legge 8 agosto 1985 n.431" (Art.38 N.T.A.).

Il tutto come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maltignano in data 05/04/2023.

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 Dott. Carlo Sansonetti in data 3 ottobre 2022 e successivo del 6 ottobre 2022 per i Lotti 5 e 6, risulta che:

LOTTO 2: tutti gli immobili che lo compongono sono liberi.

LOTTO 4: tutti gli immobili che lo compongono sono liberi.

LOTTO 5: l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al fg. 9 con la particella 379 sub. 2 risulta occupato da terzi con un contratto di locazione stipulato in data 10 novembre 2018, registrato in data 17 novembre 2018 al n. 2710 serie 3T, con scadenza 31 ottobre 2024.

Con provvedimento in data 19/09/2024 il GE autorizzava il terzo a continuare ad occupare l'immobile – già oggetto di contratto di locazione avente scadenza, come da disdetta, al prossimo 31/10/2024 - senza riconoscimento della opponibilità alla procedura, obbligando lo stesso a rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

LOTTO 6: gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al fg. 9 con la particella 379 sub. 3 e sub.4 risultano occupati da terzo con un contratto di locazione rinnovato in data 1° giugno 2018 con scadenza 31 maggio 2024. Con provvedimento in data 13/10/2022 il GE autorizzava il terzo a continuare ad occupare l'immobile, senza riconoscimento della opponibilità alla procedura del contratto in essere, obbligando lo stesso a rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

LOTTO 7: tutti gli immobili che lo compongono sono liberi.

Se gli immobili sono ancora occupati 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.

LOTTO 2

Prezzo base euro 142.720,00 (centoquarantaduemilasettecentoventi/00)

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

Offerta minima euro 107.040,00 (centosettemilaquaranta/00)

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

LOTTO 4

Prezzo base euro 476.800,00 (quattrocentosettantaseimilaottocento/00)

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

Offerta minima euro 357.600,00 (trecentocinquantasettemilaseicento/00)

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

LOTTO 5

Prezzo base euro 246.400,00 (duecentoquarantaseimilaquattrocento/00)

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

Offerta minima euro 184.800,00 (centoottantaquattromilaottocento/00)

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

LOTTO 6

Prezzo base euro 291.200,00 (duecentonovantunomiladuecento/00)

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

Offerta minima euro 218.400,00 (duecentodiciottomilaquattrocento/00)

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

LOTTO 7

Prezzo base euro 55.360,00 (cinquantacinquemilatrecentosessanta/00)

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

Offerta minima euro 41.520,00 (quarantunomilacinquecentoventi/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.99/2020 - 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. 99/2020 - 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, 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. Carlo Sansonetti, con studio in via T.C. Onesti n. 3/I, Ascoli Piceno - tel. 0736/42704, mail: c.sansonetti@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 30/12/2024

IL NOTAIO
CRISTIANA CASTALLO