

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista  
Esecuzione immobiliare n. 64/2017 (a cui è riunita la proc.es. 93/2020)**

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sost. da SIENA NPL 2018 Srl rappresentata da DoNext Spa (già Italfondiaro Spa)

La sottoscritta **dott.ssa Maria Elisa D'Andrea**, Notaio in San Benedetto del Tronto, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanze del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 19 febbraio 2020 e del 3 marzo 2022

## AVVISA

che il giorno **09/11/2023, 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, dei seguenti beni:

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Lotto 1

Diritti di piena proprietà di appartamento di civile abitazione con annessa corte e garage siti in Comune di Folignano (AP) località Villa Pigna, Via Cosenza n.28 e precisamente:

- appartamento posto al piano primo sottostrada, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 con la particella 42 subalterno 3 e subalterno 20 tra loro graffati, Via Cosenza n. 28, PS1, categ. A/2, cl.6, vani 4,5, R.C. Euro 267,27;
- garage al piano secondo sottostrada di mq. 20 catastali, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 con la particella 42 sub.21, Via Cosenza n. 28, PS2, categ. C/6, cl.5, mq.20, R.C. Euro 42,35.

### Lotto 4

Diritti di piena proprietà di locale negozio sito in Comune di Ascoli Piceno, (AP) Via Pisa n.4, posto al piano terra, con annesso deposito al piano primo sottostrada; distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 78 con la particella 150 subalterno 40, Via Pisa n.4, PS1-T, Zona Cens. 1, categ. C/1, cl.9, mq.163, R. C. euro 4.352,23.

### Lotto 5

Diritti di piena proprietà di locale artigianale sito ad Ascoli Piceno (AP) Via Dell'Aspo n. 1, posto al piano terra; distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 109 con la particella 202 subalterno 16, Via Dell'Aspo, snc, PT, Zona Cens. 3, categ. D/8, R. C. euro 1.446,08.

### Lotto 6

Diritti di piena proprietà di locale artigianale sito ad Ascoli Piceno (AP) Via Dell'Aspo n. 1, posto al piano terra; distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 109 con la

particella 202 subalterno 17, Via Dell'Aspo snc, PT, Zona Cens. 3, categ. D/8, R. C. euro 1.508,05.

## **Lotto 7**

Diritti di piena proprietà di due capannoni industriali siti ad Ascoli Piceno (AP) Via Del Commercio n. 144, posti ai piani terra e primo; distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 83 con la particella 361 subalterno 5, Via Del Commercio n. 144, PT-1, Zona Cens. 3, categ. D/7, R. C. euro 3.848,00 e con il subalterno 7 Via Del Commercio, n. 142, PT-1, Zona Cens. 3, categ. D/7, R. C. euro 1.352,00.

## **Lotto 8**

Diritti di piena proprietà di terreno sito ad Ascoli Piceno, (AP) lungo il Viale Piceno Aprutino (SS 61) edificabile a destinazione commerciale, distinto al Catasto Terreni al foglio 80 con la particella 751 sem irr arb, classe 1, mq.330 RD Euro 3,24 RA Euro 2,47 e con la particella 752 sem irr arb, classe 1, mq.2000 RD Euro 19,63 RA Euro 14,98.

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 dall'Ing. Gianluca Ameli in data 30 agosto 2019 depositata telematicamente in pari data e successiva integrazione del 9 ottobre 2019, depositata telematicamente in pari data, pubblicate sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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 1**

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Folignano:

- Concessione edilizia PG n.95 del 9 novembre 1988 per nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale e relative autorimesse;

- Concessione Edilizia Variante in corso d'opera alla PG n. 40 del 23 maggio 1990 (prot.2786/90).

Le unità immobiliari sono dotate di conformità edilizia ed agibilità rilasciata in data 8 novembre 1990 in seguito alla richiesta protocollata PG n.6587 del 22 settembre 1990.

Il CTU Ing. Gianluca Ameli ha riscontrato, per quanto riguarda la parte esterna del fabbricato, piccole difformità.

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

#### **Lotto 4**

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno:

- Licenza di costruzione n. 38/68 del 20 aprile 1968 per la costruzione del fabbricato;
- Licenza di costruzione in Variante n.697/68 del 25 marzo 1969;
- DIAE PG n.41842 del 26 ottobre 2004 per la realizzazione di opere interne;
- Variante alla DIAE PG n.56811 del 06 ottobre 2005 per modifiche alle opere interne;
- SCIA PG n.66528 del 30 novembre 2011;
- Comunicazione attività libera per realizzazione di opere interne n.69856 del 20 dicembre 2011.

Per l'unità immobiliare è stata rilasciata autorizzazione sanitaria PG n.13685 del 19 marzo 2002.

Non è stato reperito presso gli Uffici Comunali il Certificato di abitabilità/agibilità.

Il CTU Ing. Gianluca Ameli non ha riscontrato difformità urbanistiche-catastali.

#### **Lotto 5**

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno:

- Concessione Edilizia n. 382/81 del 20 marzo 1982 per la costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia in variante n.25/85 del 6 aprile 1985;
- Concessione Edilizia in variante n.36/89 del 6 febbraio 1989;
- DIA PG n. 14025 del 4 giugno 1996;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5465 del 31 marzo 1999;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 64/00 del 11 maggio 2000;
- Concessione Edilizia in variante n.33548 in data 11 agosto 2000;
- Concessione Edilizia in variante n.172 del 9 novembre 2001.

Certificato di abitabilità n.9434 del 24 marzo 1992.

Il CTU Ing. Gianluca Ameli ha riscontrato delle difformità urbanistico-catastali.

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

#### **Lotto 6**

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno:

- Concessione Edilizia n. 382/81 del 20 marzo 1982;
- Concessione Edilizia in Variante n.25/85 del 6 aprile 1985;
- Concessione Edilizia in Variante n.36/89 del 6 febbraio 1989;
- DIA n. 14025 del 4 giugno 1996;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5465 del 31 marzo 1999;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 64/00 del 11 maggio 2000;
- Concessione in Variante n.33548 in data 11 agosto 2000 alla concessione edilizia n.64/2000;
- Concessione in Variante n.172 del 9 novembre 2001 alla Concessione edilizia

n.64/2000;

- DIAE PG n.25177 del 24 maggio 2001;
- DIAE in variante PG n. 34449 del 24 luglio 2003;
- Autorizzazione igienico-sanitaria PG n.50441 del 29 ottobre 2001 Prot. Amb. N.5249);
- Autorizzazione igienico-sanitaria PG n.3958 del 20 gennaio 2005;
- Autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria n.16/2002.

Non risultano pratiche edilizie in corso relative all'immobile.

Abitabilità rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno PG n. 9434 del 24 marzo 1992.

Il CTU Ing. Gianluca Ameli ha rilevato delle piccole difformità edilizie evidenziate nella perizia dallo stesso redatta.

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

## **Lotto 7**

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ascoli Piceno:

- Concessione Edilizia n. 90/00 del 12 luglio 2000 per la costruzione del fabbricato;
- DIA in variante alla Concessione Edilizia iniziale PG n. 54736 del 25 novembre 2003 per opere di variante interne;
- DIA PG n. 13490 del 16 marzo 2004.

Dall'esame degli archivi comunali risulta essere presente la domanda di abitabilità/agibilità PG n.16804 del 10 aprile 2003, sospesa con lettera del Comune di Ascoli Piceno n.29136 del 24 giugno 2003 in seguito alla richiesta di integrazione, successivamente integrata con nota PG 61572 in data 18 novembre 2004 senza risposta dall'amministrazione competente.

Il CTU Ing. Gianluca Ameli ha riscontrato delle difformità urbanistico-catastali.

Per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima.

## **Lotto 8**

Per il terreno situato lungo la Via Piceno Aprutina in Comune di Ascoli Piceno il CTU Ing. Gianluca Ameli ha riscontrato che l'accesso al lotto è interdetto dalla strada principale, ma dalla relazione del CTU si evince che l'accesso al lotto avviene dalla particella 756.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 13 luglio 2018, il terreno ricade in "Zone att. Commerciali-Direzionali (art. 65 NTA)".

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.

Risulta la seguente formalità pregiudizievole non cancellabile:

per il lotto 8

- servitù di metanodotto trascritta in Ascoli Piceno 14/05/1976 al n. 1764 del reg. part. sull'originaria particella 74 del foglio 80;

Per il **Lotto 1** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 17 marzo 2022 e successiva relazione del 20 marzo 2022 risulta che l'immobile è occupato in base a un contratto di locazione stipulato in data 1 novembre 2021 con scadenza 31 maggio 2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 15 novembre 2021, non opponibile alla procedura.

Per il **Lotto 4** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 3 marzo 2020 risulta che l'immobile è locato con contratto di locazione stipulato in data il 25 agosto 2010 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 21 settembre 2010 n. 2197 serie 3T, avente scadenza il 31 agosto 2022. Con provvedimento data 13 maggio 2022, stante il parere favorevole del custode giudiziario, il Giudice dell'Esecuzione autorizzava l'occupazione fino all'aggiudicazione e conseguente liberazione dell'immobile.

Per il **Lotto 5** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 2 marzo 2020 risulta che l'immobile è occupato da terzi senza titolo. Con provvedimento in data 15 ottobre 2020 il G.E. ha autorizzato il soggetto terzo ad occupare l'immobile alle condizioni riportate nel provvedimento stesso, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura, facendo obbligo di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode.

Per il **Lotto 6** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 1 giugno 2020 e successiva comunicazione del dicembre 2020, risulta che l'immobile è libero.

Per il **Lotto 7** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 5 giugno 2020 e successiva comunicazione del dicembre 2020, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo ed utilizzato come deposito e come officina-laboratorio.

Per il **Lotto 8** dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Dottoressa Liberati Franca in data 5 giugno 2020 e successiva comunicazione del dicembre 2020 risulta che il terreno è recintato ed occupato da autovetture in corso di rimozione. Con successiva comunicazione del 21 aprile 2023 il Custode Giudiziario comunicava che il terreno è ancora occupato dalle auto poiché non sono state ancora rimosse.

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 1**

**Prezzo base euro 72.000,00 (settantantaduemila/00)**

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

**Offerta minima euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**

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

## **LOTTO 4**

**Prezzo base euro 172.000,00 (centosettantaduemila/00)**

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

**Offerta minima euro 129.000,00 (centoventinovemila/00)**

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

## **LOTTO 5**

**Prezzo base euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)**

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

**Offerta minima euro 108.000,00 (centoottomila/00)**

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

## **LOTTO 6**

**Prezzo base euro 336.000,00 (trecentotrentaseimila/00)**

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

**Offerta minima euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)**

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

## **LOTTO 7**

**Prezzo base euro 416.000,00 (quattrocentosedicimila/00)**

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

**Offerta minima euro 312.000,00 (trecentododicimila/00)**

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

## **LOTTO 8**

**Prezzo base euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)**

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

**Offerta minima euro 33.000,00 (trentatremila/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. 64/2017 - Notaio delegato Maria Elisa D'Andrea"

#### 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](http://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. 64/2017 - Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Elisa D'Andrea". 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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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. Orlandi, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n. 10 - tel. 0736/252969, email: [f.liberati@tiscali.it](mailto:f.liberati@tiscali.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.

San Benedetto del Tronto, lì 31/07/2023

IL NOTAIO  
MARIA ELISA D'ANDREA