

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 154/2016

Promossa da: PURPLE SPV SRL (già Nuova Banca delle Marche S.p.A.) e per essa Cerved Credit Management S.p.a.

La sottoscritta **dott.ssa Marianna Calabrese**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 28 dicembre 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, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Diritti di piena proprietà su:**

A) fabbricato da terra a cielo sito in Comune di Amandola (FM), Contrada San Lorenzo civico numero quattordici (n. 14), costituito da:

a1) appartamento per abitazione sito in Comune di Amandola (FM), contrada San Lorenzo civico numero quattordici (n.14), articolantesi ai piani terra, primo e secondo, della consistenza di 8 (otto) vani catastali,

distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Amandola al foglio 25, particella 10 sub. 2, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 8 (otto) vani, superficie catastale totale: metri quadrati duecentotrentasette (mq.237), superficie catastale totale escluse aree scoperte: metri quadrati duecentoventisette (mq.227), rendita Euro 297,48; CONTRADA SAN LORENZO n.14 piano: T - 1 - 2;

a2) laboratorio sito in Comune di Amandola (FM), contrada San Lorenzo civico numero quattordici (n.14), sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Amandola al foglio 25, particella 10 sub. 3, zona censuaria unica, categoria D/10, senza superficie, rendita Euro 1.080,00; CONTRADA SAN LORENZO n.14 piano: T - 1 - 2;

B) fabbricato da terra a cielo sito in Comune di Amandola (FM), Contrada San Lorenzo senza numero civico, composto da:

- locale ad uso laboratorio sito in Comune di Amandola (FM), contrada San Lorenzo senza numero civico, sviluppantesi al solo piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Amandola al foglio 25, particella 221, zona censuaria unica, categoria D/10, senza superficie, rendita Euro 992,00; CONTRADA SAN LORENZO SNC piano: T.

I fabbricati sono attualmente inagibili in conseguenza terremoto di Agosto/Dicembre 2016;

C) appezzamento di terreno sito in Comune di Amandola (FM), distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 25, particelle:

- 175, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.14.70, reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,08;
- 176, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.00.35, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- 177, seminativo, classe 3[^], Ha 00.00.05, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,02;
- 179, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.03.55, reddito dominicale Euro 0,07, reddito agrario Euro 0,02;
- 1, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.48.50, reddito dominicale Euro 1,00, reddito agrario Euro 0,25;
- 2, seminativo, classe 3[^], Ha 00.04.60, reddito dominicale Euro 0,95, reddito agrario Euro 1,90;
- 3, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.04.45, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,02;
- 4, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.24.00, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,12;
- 5, pascolo arborato, classe U, Ha 00.32.75, reddito dominicale Euro 2,20, reddito agrario Euro 0,68;
- 6 AA, seminativo, classe 2[^], Ha 00.08.00, reddito dominicale Euro 2,27, reddito agrario Euro 3,72;
- 6 AB, bosco ceduo, classe 3[^], Ha 00.30.10, reddito dominicale Euro 0,93, reddito agrario Euro 0,16;
- 7, uliveto, classe U, Ha 01.25.00, reddito dominicale Euro 35,51, reddito agrario Euro 61,33;
- 8, seminativo, classe 3[^], Ha 01.09.95, reddito dominicale Euro 22,71, reddito agrario Euro 45,43;
- 9, incolto sterile, Ha 00.28.70;
- 220, seminativo, classe 2[^], Ha 00.99.80, reddito dominicale Euro 28,35, reddito agrario Euro 46,39;
- 141, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.31.50, reddito dominicale Euro 0,65, reddito agrario Euro 0,16.

D) appezzamento di terreno sito in Comune di Amandola (FM), distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 17, particelle:

- 92, seminativo arborato, classe 2[^], Ha 00.54.60, reddito dominicale Euro 15,51, reddito agrario Euro 23,97;
- 244, seminativo, classe 3[^], Ha 00.34.50, reddito dominicale Euro 7,13, reddito agrario Euro 14,25;
- 93, vigneto, classe 2[^], Ha 00.83.40, reddito dominicale Euro 23,69, reddito agrario Euro 40,92;
- 94, bosco ceduo, classe 4[^], Ha 00.08.00, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,04;
- 231, bosco ceduo, classe 5[^], Ha 00.19.70, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,10.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Amandola in data 18 febbraio 2021 tutti i suddetti terreni hanno destinazione “E – Zona a Destinazione Agricola”.

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 Dr. Per. Agrario Enio Giudici il 10 giugno 2018 depositata telematicamente in data 12 giugno 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 dei beni 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 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.

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967. Il CTU nella sua perizia afferma che allo stato attuale non può parlarsi di difformità.

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.

Sull'immobile risulta trascritto in data 22/06/1992 al n. 3458 di R.P. vincolo di indivisibilità trentennale, non cancellabile con il decreto di trasferimento immobile.

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 12 settembre 2018 gli immobili risultano essere inagibili a seguito degli eventi sismici relativamente al fabbricato rurale ad uso abitativo ed al fabbricato adibito a punto vendita. In merito allo stato di possesso, relaziona quanto dichiarato dall'esecutato e conformemente riportato nella perizia del CTU suddetta, che gli annessi al fabbricato rurale di cui ai superiori punti a2) e B) e il terreno sono concessi in affitto, giusto contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo il giorno 1 dicembre 2015 al n. 3395 S.3T.

Con relazione del 19/06/2020 il Custode Giudiziario precisava che l'immobile di cui al punto a1) è destinato a residenza del debitore esecutato.

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.

Prezzo base euro 139.200,00 (centotrentanovemiladuecento virgola zero zero).

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

Offerta minima euro 104.400,00 (centoquattromilaquattrocento 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 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. 154/2016 - 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 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. 154/2016 - 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. Orlandi, 1 Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr.ssa Tiziana Angelini con studio in Ascoli Piceno – Viale Marcello Federici n.75 – tel.: 0736/255159 – email: tiz.angelini@gmail.com, 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, lì 25/07/2023

IL NOTAIO
MARIANNA CALABRESE