TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 70/2018

Promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

La sottoscritta **dr.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 ordinanza del G.E. dr.ssa Simona D'Ottavi in data 5 marzo 2021 e successivo provvedimento in data 15 novembre 2022

AVVISA

che il giorno **23/11/2023, 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

Intera piena proprietà di negozio sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano terra di metri quadrati 358 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 135 via Enrico Toti (PT) lotto 8, edificio 10, categ. C/1, cl.2, mq.358, R.C. Euro 5.898,04.

Lotto 2

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 23 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 116 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.23, R.C. Euro 17,82.

Lotto 3

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 26 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 115 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.26, R.C.

Euro 20,14.

Lotto 4

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 33 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 118 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.33, R.C. Euro 25,56.

Lotto 5

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 33 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 119 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.33, R.C. Euro 25,56.

Lotto 6

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 22 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 121 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.22, R.C. Euro 17,04.

Lotto 7

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 25 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 122 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.25, R.C. Euro 19,37.

Lotto 8

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 30 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 123 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.30, R.C. Euro 23,24.

Lotto 9

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 34 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 124 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.34, R.C. Euro 26,34.

Lotto 10

Intera proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 38 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 125 via Enrico Toti (PS1), categ. C/2, cl.6, mq.38, R.C. Euro 29,44.

Lotto 11

Intera piena proprietà di locale deposito sito in Comune di Monsampolo del Tronto, (AP) Via Enrico Toti, posto al piano interrato di metri quadrati 35 catastali;
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 con la particella 637 subalterno 126 via Enrico Toti (PS1) categ. C/2, cl.6, mq.35, R.C. Euro 27,11.

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 Geometra Giuliano Caioni in data 30 marzo 2020, depositata telematicamente in data 3 aprile 2020, 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.

Il fabbricato di cui quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:
- Concessione edilizia n. 2442 del 30 maggio 1991;
- Concessione edilizia n. 4 del 2 febbraio 1995;
- Autorizzazione ad Eseguire Attività Edilizia n.13 del 4 dicembre 1999 pratica edilizia n. 993401.

Dalla perizia del CTU risulta che:
Lotto 1
I dati catastali e le planimetrie, riguardanti le unità componenti il lotto sono completamente difformi allo stato di fatto.
I costi di regolarizzazione urbanistico catastale sono indicati nella perizia a cui si rimanda.
Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Tutti i locali censiti C/2 in realtà sono dotati di ingressi carrabili completi di serranda, quindi sono garage e non magazzini/fondaci e pertanto da censire alla categoria C/6.
Inoltre, l'altezza utile del piano interrato sottostante la terrazza sub. 141 e quella annessa al sub. 135, è pari a mt. 2,80 e non mt.2,50 come indicato nelle planimetrie catastali, o mt.2,70 (come indicato nell'Autorizzazione Edilizia n.13 del 4 dicembre 1999 pratica edilizia n. 993401) avendo abbassato la quota del piano di calpestio delle unità interessate ed ottenendo un'altezza netta di mt. 2,80.
I costi di regolarizzazione urbanistico catastale sono indicati nella perizia a cui si rimanda.

Si precisa che è stata emessa Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta in data 28 dicembre 2018 al n. 7228 R.P. contro il debitore esecutato, senza indicazione degli immobili, non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento immobili.

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.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 27 maggio 2021 risulta che:
Lotto 1) l'immobile è completamente allo stato grezzo dotato soltanto di infissi esterni ed è libero;
Lotto 2) locale ad uso garage-negozio è libero;
Lotto 3) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 4) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 5) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 6) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 7) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 8) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 9) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 10) locale ad uso magazzino-garage è libero;
Lotto 11) locale ad uso magazzino-garage è libero.

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 188.000,00 (centoottantottomila/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Lotto 2

Prezzo base euro 6.800,00 (seimilaottocento/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 5.100,00 (cinquemilacento0/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Lotto 3

Prezzo base euro 8.000,00 (ottomila/00)

Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 6.000,00 (seimila/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 4
Prezzo base euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00)
Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 7.800,00 (settemilaottocento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 5
Prezzo base euro 9.600,00 (novemilaseicento/00)
Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 7.200,00 (settemiladuecento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 6
Prezzo base euro 7.200,00 (settemiladuecento/00)
Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 7
Prezzo base euro 7.200,00 (settemiladuecento/00)
Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 8
Prezzo base euro 9.200,00 (novemiladuecento/00)
Con l’avvertimento che l’offerta non è efficace se inferiore all’offerta minima
Offerta minima euro 6.900,00 (seimilanovecento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull’offerta più alta)

Lotto 9

Prezzo base euro 13.200,00 (tredicimiladuecento/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 9.900,00 (novemilanovecento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Lotto 10

Prezzo base euro 11.200,00 (undicimiladuecento/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Lotto 11

Prezzo base euro 11.600,00 (undicimilaseicento/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 8.700,00 (ottomilasettecento/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. 70/2018 - 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.
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. 70/2018 - 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, 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. Alberto Fanesi, con studio in Castel di Lama - Contrada Cerreto, 1 - tel. 0736/814888 - mail: albertofanesi@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.
San Benedetto del Tronto, lì 08/09/2023

IL NOTAIO
Maria Elisa D'Andrea