TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 161/2013

Promossa da: Banca Tercas S.p.A. - ora Prelios Credit Servicing S.p.A., quale mandataria della Popolare Bari NPLS 2016 SRL

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 ordinanza del G.E. dr.ssa Simona D'Ottavi in data 30 marzo 2023

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, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Diritti di piena proprietà di un fabbricato con area di pertinenza destinato a struttura ricettiva, sito nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP), via Nino Bixio n. 1, composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato con corte pertinenziale destinata a parcheggio di circa mq. 1.700.
Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, p.lla 83, sub. 3, via Nino Bixio n. 1, PS1-T-1-2, categ. D/2, R.C. € 26.856,12.
Diritti di piena proprietà di un'area destinata a marciapiede di mq. 70.
Distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, p.lla 83 sub. 2, vicolo di via Manara, categ. F/1.

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 geom. Alberto Panichi in data 23/02/2017 e depositata telematicamente in pari data, 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 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 è stato edificato in forza di:
- Concessione Edilizia n. 2096/759 del 09/11/1988;
- Concessione edilizia in variante 51 del 28/12/1994;
- Concessione edilizia in variante 2003/6 del 14/05/2003;
- D.I.A.E. n. 2005/101 del 05/12/2005.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n. 2002/4220 il 10/02/2005 (ristorante) e certificato di agibilità n. 2002/4220/8878 il 16/11/2005 (hotel).
Il CTU ha riscontrato delle lievi irregolarità urbanistiche sanabili come indicate in perizia. Si rinvia alla CTU per la quantificazione dei costi.
Le porzioni immobiliari oggetto di vendita ricadono nella lottizzazione convenzionata con il Comune di Monsampolo del Tronto, giusta atto del Segretario Comunale in data 16/04/1985, rep. n. 332, registrato a San Benedetto del Tronto il 23/05/1985 al n. 985 e trascritto ad Ascoli Piceno il 14/06/1985 al n. 2281 di formalità.

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.

L'immobile è oggetto di contratto di affitto di azienda ed immobile, in forza di scrittura privata per Notaio De Sio del 16/03/2012, Rep. 5636/3646, trascritto precedentemente al pignoramento, quindi opponibile alla procedura, quale locazione ultranovennale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 20/03/2012, R.P. 1534, con scadenza il giorno 30/04/2022, tra la debitrice e un terzo, contratto per il quale è stata data disdetta dal custode con pec del 23 maggio 2018; il terzo, a sua volta, ha concesso in sublocazione l'immobile ad altra ditta, in forza di contratto di subaffitto con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Campana in data 7/06/2017 Rep. 47159, con scadenza il 30/06/2021, registrata

presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il giorno 09/06/2017, in data successiva al pignoramento, quindi non opponibile alla procedura.
Si precisa che con provvedimento del G.E. 28 novembre 2018 è stato autorizzato il conferimento di incarico ad un legale al fine di attivare l'azione di recupero del bene locato e la risoluzione contrattuale.

Dai verbali di accesso redatti dal Custode Giudiziario in data 07/07/2017, 13/07/2017 e successiva comunicazione in data 5/09/2018, risulta che l'immobile è attualmente occupato dalla ditta in subaffitto, come sopra specificato.
Con verbale di consegna di immobile del 31/03/2021 il Custode Giudiziario dava atto di aver ottenuto la piena consegna dell'immobile oggetto di esecuzione dall'affittuaria e della consegna delle chiavi da parte dell'amministratore della stessa affittuaria, ma non tutti i beni mobili che arredano e corredano l'immobile sono stati asportati e pertanto i locali risultano in tutto o in parte ancora occupati.

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 640.000,00 (seicentoquarantamila/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 480.000,00 (quattrocentoottantamila/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. 161/2013 - 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. 161/2013 - 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 rag. Paolo Petrocchi, con studio in San Benedetto del Tronto - Via Sicilia, 1 - tel. 0735/85855 - mail: paolo@studioarcadia.net, 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