

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare 158/2013 cui è riunita la n.134/2019**

Promossa da: Omnia Consul srl

Il sottoscritto **dott. Carlo Campana**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 3 ottobre 2022

AVVISA

che il giorno **18/01/2024, 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, della proprietà dei seguenti beni (Lotto unico), tutti siti in Comunanza, località Pianerie e precisamente:

- Lotto di terreno della superficie totale di mq. 7300, ricadente in zona 1 (produttiva - commerciale per servizi comprensoriali di espansione) con sovrastante manufatto (serbatoi idrici) censito al catasto terreni di Comunanza al foglio 8, particelle 100, di are 22.30 e 1300 di are 46.50 e al catasto fabbricati al foglio 8, particella 1303, categ. E/9.

Dalla perizia del CTU Lucio Perozzi, redatta in data 13 marzo 2020 risulta che l'area si presenta in stato di abbandono.

- Lotto di terreno con sovrastante manufatto prefabbricato, della superficie totale di circa mq. 7340, di cui mq. 500 censiti al catasto fabbricati, censito al catasto terreni di Comunanza al foglio 8, con le p.lle 647 di ca. 80 e 1299 di are 67.60 e al catasto fabbricati al foglio 8.p.lla 1302, categ. F/3.

Dalla CTU del dott. Michele Rismondo redatta in data 18 aprile 2022 risulta che il terreno abbisogna di interventi ed opere di bonifica quali la rimozione dei manufatti e dei rifiuti e la demolizione del prefabbricato identificato con la p.lla 1302, non autorizzato.

Il tutto come meglio descritto nelle CTU, da ritenersi qui integralmente richiamate ed alle quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatte dal dott. Lucio Perozzi il 13 marzo 2020, depositata telematicamente il 16 marzo 2020 e dal dott. Michele Rismondo il 18 aprile 2022, depositata telematicamente il 20 aprile 2022, pubblicate 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.

Nella consulenza tecnica d'ufficio, redatta in data 13 marzo 2020 dal CTU dott. Lucio Perozzi risulta che il serbatoio idrico censito al catasto fabbricati con la p.lla 1303 del foglio 8 è totalmente abusivo e la destinazione urbanistica, data dalla variante generale al PTC in adeguamento al PPAR approvato in data 16/01/12 risulta essere per parte della p.lla 1300 zona 1 (produttiva, commerciale, per servizi di espansione) e per le p.lle 1300, 100 e 1303 area non edificabile, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Comune di Comunanza il 31/10/2019, mentre dalla CTU del dott. Rismondo in data 18 aprile 2022 risulta che parte delle p.lle 647 e 1299 sono in zona 2 (produttiva, commerciale, per servizi comprensoriali di completamento), come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Comune di Comunanza il 23/03/2022 e il manufatto sarebbe privo di autorizzazione. Pertanto entrambi i manufatti risultano totalmente abusivi.

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 della trascrizione della convenzione edilizia a favore del Comune di Comunanza trascritta in data 26 luglio 1988 al n. 3211 del reg. parte, non cancellabile).

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 9/08/2014 gli immobili risultavano in possesso del debitore esecutato.

Dal successivo verbale di primo accesso in data 16/06/2022 gli immobili distinti al fg. 8 con le p.lle 100, 1300 e 1303 risultano in stato di abbandono, nella prima parte insistono residui di cemento armato e una piccola costruzione in legno ed il terreno e tutto quello circostante risulta oramai non più accessibile e difficilmente individuabile ad occhio nudo.

Dal successivo verbale di primo accesso in data 26/04/2022 gli immobili distinti al fg. 8 con le p.lle 647, 1299 e 1302 risultano trattarsi di un vecchio cantiere già dismesso da più anni e trattandosi di terreni e luoghi completamente aperti non ci sono chiavi da acquisire.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi 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 80.000,00

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

Offerta minima euro 60.000,00

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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il ruolo della procedura, la descrizione del bene, 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 non trasferibile, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. - NOTAIO CARLO CAMPANA - n. 158/2013 R.G.E.I."

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 - R.G.E.I. n.158/2013- Versamento Cauzione Notaio delegato dr. Carlo Campana". 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, il contenuto e 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. Orliani, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dott. Tonino Napoletani con studio in Grottammare, Via Ischia I n. 245 - tel. 0735/85212 – mail: tonino@studionapoletani.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.

San Benedetto del Tronto, li 25/10/2023

IL NOTAIO
Carlo Campana