

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 38/2016

Promossa da: Banca dell'Adriatico Spa

Il sottoscritto **dott. Carlo Campana**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato, ai sensi degli artt. 591 bis e 559, comma 4 C.P.C., con ordinanza del G.E. dr.ssa Simona D'Ottavi in data 7 agosto 2023

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, dei seguenti beni, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà del negozio facente parte di fabbricato condominiale sito in Comune di Spinetoli (AP), frazione Pagliare, via A. De Gasperi n° 112, attualmente suddiviso in due porzioni di cui una posta al piano terra con bagno e antibagno e l'altra costituita da un locale posto al piano terra e da un magazzino sottonegozio posto al piano cantinato, senza bagni. Il piano terra e lo scantinato sono collegati fra loro da una scala di proprietà esclusiva. All'immobile è annessa una modesta corte di pertinenza posta lungo il suo lato sud, in parte adibita ad aiuola.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 9, particella 405 sub. 40, categoria C/1 classe 2[^], consistenza mq 138, R.C. € 1.482,44.

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. Federico Salvi in data 12 gennaio 2018, 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 del bene 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato costruito in base a:

- licenza di costruzione prot. n° 349 del 24 marzo 1973;
- DIA del 23 novembre 1995;
- concessione in sanatoria n° 49 del 12 febbraio 1997;
- permesso di costruire 31/06 del 5.6.2006 relativo alla ristrutturazione con sopraelevazione dell'edificio;
- Permessi di Costruire nn. 65/07 del 18.11.2007, 73/08 del 23.11.2008 e 82/2008 del 30.12.2008, a variante dell'originario Permesso nn. 31/06.
- autorizzazione di agibilità 40/09 del 27.10.2009 a seguito dell'avvenuta Ristrutturazione con sopraelevazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile di che trattasi.;
- CIL del 21 gennaio 2015 assunta dal Comune di Spinetoli al n° 495 di protocollo, riguardante la divisione del negozio posto al piano terra, lato sud, del fabbricato con la conseguente creazione di due unità di cui, quella posta ad est, costituisce l'immobile oggetto di esecuzione. Sull'immobile oggetto di vendita sono state riscontrate diverse difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato, in parte sanabili ed in parte insanabili e anche difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

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 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 28 febbraio 2019 risultava che l'immobile era occupato da terzi. Con comunicazione in data 26 agosto 2019 il Custode ha confermato lo stato di possesso così come riportato nella CTU e precisamente: una porzione del piano terra risulta essere occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 4 maggio 2016 e quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento, la restante porzione del piano terra ed il sottostante scantinato risultano adibiti a deposito e utilizzato da terzi, senza alcun contratto.

Se l'immobile è ancora occupato 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 39.000,00 (trentanovemila/00)

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

Offerta minima euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/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. 38/2016 - Notaio delegato Carlo Campana"

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. 38/2016 - Versamento Cauzione Notaio delegato 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, 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, www.dobank.com, www.venditegiudiziali.ue 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. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dr. Francesco Chincoli con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Largo Danubio, 2 - tel. 0735/432827 - e-mail: francescochincoli@studiochincoli.it un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

San Benedetto del Tronto, li 06/11/2023

IL NOTAIO
Carlo Campana