# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 98/2019

Promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratore di BCC NPLs 2018-2 srl sost. da PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.a. in qualità di mandataria di POPP-1 S.r.l.

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. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 8 novembre 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni:

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### Lotto 1

Intera piena proprietà di locale commerciale e magazzino ricadenti all'interno del P.P.E. Monticelli in Comune di Ascoli Piceno, (AP) Via Dei Platani n.9/11 e precisamente:

- 1) Locale commerciale al piano terra composto da una zona di vendita e locali di servizio distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 79 con la particella 1149 subalterno 2, Viale Dei Platani n. 9, PT, Zona Cens.3, categ. C/1, Classe 4, mq.500, R.C. euro 17.533,71;
- 2) Locale magazzino al piano interrato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 79 con la particella 1149 subalterno 15, Viale Dei Platani n.9, PS1, Zona Cens.3, categ. C/2, Classe 5, mq.92, R.C. euro 380,11.

#### Lotto 2

Intera piena proprietà di locale commerciale, magazzino e corte siti in Comune di Ascoli Piceno, (AP) Via Adriano Riganté n.43 e precisamente:

- 1) Locale commerciale al piano terra composto da una zona utilizzata per l'attività commerciale e l'altra inutilizzata distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 con la particella 90 subalterno 3, Via Riganté Adriano, PT, Zona Cens.1, categ. C/1, Classe 7, mq.260, R.C. euro 5.116,02;
- 2) Locale magazzino al piano interrato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 con la particella 90 subalterno 24, Via Riganté Adriano, PS1, Zona Cens.1, categ. C/2, Classe 3, mq.217, R.C. euro 918,98;
- 3) Area esterna adibita a corte/parcheggio distinta al Catasto Fabbricati di detto

Comune al foglio 69 con la particella 90 subalterno 31, Via Riganté Adriano, PT, categ. F/1, mq.185.

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 Luigino Ciotti in data 9 dicembre 2020 depositata telematicamente in data 15 dicembre 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.

#### Lotto 1

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

#### Immobile 1

Permesso di Costruire n. 104/2004 del 28 settembre 2004 (domanda in data 16 giugno 2004 prot. 32050). Permesso di Costruire in Sanatoria per realizzazione di piano interrato.

Permesso di Costruire n.31/2006 del 10 maggio 2006 (domanda in data 25 febbraio 2006 prot. 11837). Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche esterne, modifiche interne, accorpamento negozi al piano terra.

Denuncia Inizio Attività prot. 37973 del 22 giugno 2006. DIA relativa ad altre u.i. non interessate.

Certificato di agibilità n. 38162 del 22 giugno 2006 (domanda in data 8 febbraio 2006 prot. 8145).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 65643 del 10 settembre 2019.

Modifiche interne e sistemazione impianti.

L'immobile non ha conformità catastale ed edilizia ma è regolarizzabile e i relativi costi sono indicati nella perizia del Geom. Luigino Ciotti a cui si rinvia.

#### **Immobile 2**

Permesso di Costruire n. 104/2004 del 28 settembre 2004 (domanda in data 16 giugno 2004 prot. 32050). Permesso di Costruire in Sanatoria per realizzazione di piano interrato.

Permesso di Costruire n.31/2006 del 10 maggio 2006 (domanda in data 25 febbraio 2006 prot. 11837). Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche esterne, modifiche interne, accorpamento negozi al piano terra.

Denuncia Inizio Attività prot. 37973 del 22 giugno 2006. DIA relativa ad altre u.i. non interessate.

Certificato di agibilità n. 38162 del 22 giugno 2006 (domanda in data 8 febbraio 2006 prot. 8145).

L'immobile non ha conformità catastale ed edilizia non è sanabile come evidenziato dalla perizia del Geom. Luigino Ciotti sopra citata.

#### Lotto 2

Il fabbricato in cui ricade quanto in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

Concessione Edilizia n.386/81 del 6 ottobre 1982 C.E. per demolizione di fabbricato e nuova costruzione di edificio in via Rigantè, 45.

Concessione Edilizia n.120/85 del 13 novembre 1985 C.E. per costruzione di edificio in via Rigantè, 45.

Certificato di abitabilità n. 35819/85/I del 23 dicembre 1985 (domanda in data 2 dicembre 1985)

Concessione Edilizia n.22/86 del 26 febbraio 1986 (domanda in data 3 agosto 1985) C.E. per completamento di edificio in via Rigantè, 45.

Concessione Edilizia n.77/87 del 11 aprile 1987 (domanda in data 20 marzo 1987) C.E. per completamento di edificio in via Rigantè, 45.

Certificato di abitabilità n. 13517/87/1 del 28 aprile 1987 (domanda in data 8 aprile 1987).

Gli immobili 1 e 2 non hanno conformità edilizia e catastale ma sono regolarizzabili e i relativi costi sono indicati nella perizia del Geom. Luigino Ciotti citata. L'immobile 3 è regolare.

Con atto a rogito Notaio Nazzareno Cappelli del 1° giugno 2001 repertorio 63521 trascritto in data 26 giugno 2001 al n. 3147 R.P., risulta costituita la servitù perpetua di passaggio carrabile sull'area urbana distinta in Catasto Fabbricati al fg.69 particella 90 sub.31 ed a favore della corte urbana distinta in Catasto Fabbricati al foglio 69 con la particella 90 sub.32.

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.

Sugli immobili oggetto di vendita risulta trascritta in data 05/10/2022 al n. 6836 di R.P. sentenza dichiarativa di fallimento, formalità non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento immobili.

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.

Per il Lotto 1 dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 4 agosto 2020 risulta che gli immobili sono locati con contratto del 14 giugno 2019 registrato all'Agenzia Entrate di Ascoli Piceno in data 14 giugno 2019 al n. 1610, serie 3T., durata sino al 30 giugno 2025.

Per il Lotto 2 dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 4 agosto 2020 risulta che gli immobili, ad eccezione dell'area urbana esterna di fatto asservita ad essi, ed occupata senza titolo, sono locati con contratto del 23 dicembre 2004, registrato all'Agenzia Entrate di Ascoli Piceno in data 28 novembre 2006 al n. 457, serie 3T e successivo contratto avente durata dal 1° settembre 2019 al 31 agosto 2025 registrato il 9 novembre 2019, successivo alla trascrizione del pignoramento.

Con comunicazione del 19/01/2022 il Custode Giudiziario dava atto, a seguito di ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 17/09/2021, di aver preso in consegna le chiavi degli immobili, occupati da alcune attrezzature e da materiali da smaltire.

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.

#### LOTTO 1

Prezzo base euro 308.800,00 (trecentoottomilaottocento/00)

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

Offerta minima euro 231.600,00 (duecentotrentunomilaseicento/00) Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

#### **LOTTO 2**

Prezzo base euro 228.000,00 (duecentoventottomila/00)

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

Offerta minima euro 171.000,00 (centosettantunomila/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. 98/2019 - 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. 98/2019 - 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 sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, trascritte e riportate. 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.ssa Tiziana Angelini con studio in Ascoli Piceno, viale Marcello Federici n. 75 - tel. 0736/255159 - mail: 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.

San Benedetto del Tronto, lì 31/10/2023

IL NOTAIO MARIA ELISA D'ANDREA