

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 32/2021**

Promossa da: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.a.

La sottoscritta **dott.ssa Maria Enrica Silenzi**, notaio in Ascoli Piceno, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 10 novembre 2023

AVVISA

che il giorno **06/02/2025 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, del seguente bene, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEL BENE

Intera piena proprietà di immobile sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Pio IX snc e precisamente:

fabbricato in corso di costruzione distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 con la p.lla 638, categ. F/3, Via Pio IX snc, Piani S1-T-1-2-3.

Dalla CTU risulta che il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, copertura) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il progetto urbanistico prevede che il piano interrato sarà costituito da autorimesse e fondaci, il piano terra e primo saranno destinati a laboratori e relativi servizi, mentre il piano secondo avrà destinazione residenziale.

Dalla CTU risulta inoltre che il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in laterocemento, le pareti esterne sono state parzialmente realizzate con mattoni faccia a vista, da completare con gli strati di muratura interna; la copertura consiste in un lastrico solare in corso d'opera, con cornicione coperto da un tettino con tegole.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, le parti sprovviste di finiture esterne (balconi, terrazze ed opere di recinzione) presentano parti ammalorate che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria mentre la corte è completamente invasa da erbe infestanti.

La proprietà in oggetto è accessibile da Via Pio IX. La zona ove insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione in base alle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di San Benedetto del Tronto ricade in "Zona artigianale di espansione D3" normata dall'art. 41° delle NTA. Il lotto rientra nelle aree a rischio idrogeologico vincolo R.D.L. 3267-1923.

Dalla CTU risulta inoltre che a seguito di apposita richiesta al Settore Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi rilasciati dal predetto Comune:

- permesso di costruire n. 37/2007 in data 31 gennaio 2007 con il quale la ditta viene autorizzata “a costruire (...) un edificio artigianale”;
- permesso di costruire n. 63/2012 in data 2 aprile 2012 con il quale la ditta viene autorizzata “a realizzare (...) varianti su edificio artigianale già oggetto del permesso di costruire n. 37/07”.

Dalla CTU risulta inoltre che in seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato di luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico edilizie:

- a) Finestrature sul lato nord al piano interrato non previste in progetto;
- b) Realizzazione di un lastrico solare in copertura della superficie lorda di mq. 262,40;
- c) Difformità della sagoma della superficie incasata al piano primo e secondo per un aumento della superficie lorda complessiva di mq. 17,34.

Le opere descritte ai precedenti punti a) e b) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario dell'immobile oggetto di esecuzione. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione e dei diritti comunali possono essere quantificate in circa Euro 2.000,00 (duemila).

Per quanto concerne il punto c), verificata la superficie già autorizzata nel sopraccitato permesso di costruire, l'aumento supera i limiti previsti per la superficie massima edificabile ed il relativo volume complessivo, pertanto, non è sanabile e deve essere ripristinata la sagoma di piano prevista da progetto.

Le spese ipotizzabili per la rimozione della muratura possono essere quantificate in Euro 5.498,26 (cinquemilaquattrocentonovantotto/26) oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di Euro 6.707,88 (seimilasettecentosette/88) computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2023.

Il CTU ha dichiarato che l'immobile è in corso di costruzione e, anche da quanto verificato durante il sopralluogo, non è abitato.

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 Capitani Marcella in data 6 giugno 2023, depositata telematicamente in pari data, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascoliceno.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.

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 25 ottobre 2022 l'immobile risulta occupato dal debitore e non ha bisogno di opere di urgente manutenzione in quanto al grezzo; sul luogo si rinviene diverso materiale edile.

Con successiva relazione in data 17 maggio 2023 il Custode Giudiziario confermava che non vi sono modifiche e/o anomalie rispetto alle condizioni riscontrate nel precedente sopralluogo.

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 260.480,00
(duecentosessantamilaquattrocentoottanta/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima
Offerta minima euro 195.360,00 (centonovantacinquemilatrecentosessanta/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. 32/2021 – Notaio delegato Maria Enrica Silenzi"

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. 32/2021 - Versamento Cauzione Notaio delegato Maria Enrica Silenzi". 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. Orlandi, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario Avv. Ettore Bartolomei con studio in Grottammare (AP), Piazza Carducci n.5, tel. 0735/583423, e-mail: bartetto@libero.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.

Ascoli Piceno, li 19/11/2024

IL NOTAIO
MARIA ENRICA SILENZI