

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare 215/2010

Promossa da: SEDICI BANCA S.P.A sost. da SIENA NPL 2018 S.r.l.,
rappresentata da Italfondario S.p.A

La sottoscritta **dott.ssa Flavia De Felice**, notaio in San Benedetto del Tronto,
delegata, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 15
gennaio 2025

AVVISA

che il giorno **08/05/2025, 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura, dei
seguenti beni,

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Rotella (AP), contrada
Monte e precisamente:

a) appezzamento di terreno agricolo dell'estensione di circa mq. 87.731
(ottantasettemilasettecentotrentuno), censito al Catasto Terreni di detto Comune al
Foglio 27 (ventisette) come segue:

-- **particella 214 (duecentoquattordici)**, di are 42.40, R.D. euro 9,85, R.A. euro
16,42;

-- **particella 216 (duecentosedici)**, di are 42.20, R.D. euro 9,81, R.A. euro 16,35;

-- **particella 217 (duecentodiciassette)**, di are 41.60, R.D. euro 10,74, R.A. euro
17,19;

-- **particella 218 (duecentodiciotto)**, di are 00.57, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

-- **particella 219 (duecentodiciannove)**, di are 00.34, R.D. euro 0,01, R.A. euro
0,01;

-- **particella 220 (duecentoventi)**, di are 79.40, R.D. euro 12,30, R.A. euro 16,40;

-- **particella 251 (duecentocinquantuno)**, di are 50.50, R.D. euro 7,82, R.A. euro
10,43;

-- **particella 229 (duecentoventinove)**, di are 83.30, R.D. euro 21,51, R.A. euro
34,42;

-- **particella 230 (duecentotrenta)**, di are 52.00, R.D. euro 12,09, R.A. euro 20,14;

-- **particella 231 (duecentotrentuno)**, di are 08.10, R.D. euro 0,38, R.A. euro 0,21;

-- **particella 232 (duecentotrentadue)**, di ha 1.03.50, R.D. euro 16,04, R.A. euro
21,38;

-- **particella 233 (duecentotrentatré)**, di are 02.60, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01;

-- **particella 234 (duecentotrentaquattro)**, di are 00.20, R.D. euro 0,01, R.A. euro
0,01;

- **particella 209 (duecentonove)**, di are 65.40, R.D. euro 2,70, R.A. euro 1,35;
 - **particella 210 (duecentodieci)**, di are 34.50, R.D. euro 8,02, R.A. euro 13,36;
 - **particella 212 (duecentododici)**, di are 21.70, R.D. euro 0,34, R.A. euro 0,11;
 - **particella 196 (centonovantasei)**, di ha 2.03.60, R.D. euro 3,15, R.A. euro 1,05;
 - **particella 197 (centonovantasette)**, di are 05.30, R.D. euro 0,82, R.A. euro 1,09;
 - **particella 198 (centonovantotto)**, di are 22.20, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,46;
- b) fabbricato rurale, in gran parte diruto, con annessa corte, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 27 (ventisette)** come segue:
- **particella 387 (trecentottantasette)**, contrada Monte snc, P. T-1-2, unità collabenti.

Si precisa che l'area su cui insiste il fabbricato, unitamente alla corte, risulta censita al catasto Terreni al foglio 27 con la p.lla 387, ente urbano di mq. 1.790, senza reddito, derivante dall'originaria p.lla 211 giusta tipo mappale n. 61221.1/2012 del 16 aprile 2012.

Il CTU afferma che l'accesso al fondo, anomalo e molto precario, dalla strada provinciale Ascoli Piceno - Venagrande, avviene transitando su proprietà di terzi.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. I terreni, giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 ottobre 2022, hanno destinazione agricola.

Prezzo base euro 76.000,00 (settantaseimila/00)

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

Offerta minima euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

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 Per. Agr. Alessandro Santori il 26 aprile 2012, depositata in cancelleria il 30 aprile 2012 e successive integrazioni del 23 marzo 2013 e del 14 settembre 2013 depositate in cancelleria rispettivamente in data 25 marzo 2013 ed in data 16 settembre 2013 e chiarimenti del 30 giugno 2014, nonché nella perizia redatta dal geom. Fabio Felicetti nel dicembre 2019, depositata telematicamente il 18 dicembre 2019 e successivi aggiornamenti del dicembre 2021 e del gennaio 2023, depositati telematicamente rispettivamente in data 9 dicembre 2021 ed in data 27 gennaio 2023, 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.

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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione della domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica trascritta il 25 giugno 2021 al 4504 del reg. part. sugli immobili di cui al lotto quarto, formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento immobili.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

Lotto 4)

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 23/04/2014 gli immobili risultano condotti in affitto da terzi in virtù di contratto registrato a Macerata il 12/01/2009 e integrato con contratto registrato il 14/09/2009, aventi scadenza il 1 gennaio 2015.

Con successiva relazione in data 23/06/2020 il Custode dava atto che l'unico fabbricato insistente sul Lotto 4) risulta attualmente in stato di abbandono, in condizioni fatiscenti (a seguito degli eventi sismici del 2016/2017) e non utilizzato dal debitore esecutato come abitazione principale.

Con successivo verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario in data

17/11/2023 risulta che il fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale è attualmente inutilizzato ed incolto e che il fabbricato rurale risulta attualmente inagibile ed in condizioni fatiscenti.

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.

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 Flavia De Felice - n. 215/2010 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. 215/2010- Versamento Cauzione Notaio delegato Flavia De Felice". 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. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario: dott. Cesare Volpi, con studio in San Benedetto del Tronto (AP), via Nazario Sauro n. 162, tel. 0735/753487, e.mail: info@volpiassociati.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 19/02/2025

IL NOTAIO
FLAVIA DE FELICE