

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 104/2018

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. e per essa quale mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Il sottoscritto **dr. Pietro Caserta**, notaio in San Benedetto del Tronto, delegato ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 20/09/2022

AVVISA

che il giorno **18/05/2023, 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

Diritti di piena proprietà su fabbricato rurale cielo terra edificato per scopi agricoli, sito in Comune di Castorano (AP), Via Contrada Palazzi n. 32, che si sviluppa ai piani primo sottostrada, terra e sottotetto, collegati tra loro da due singole rampe di scale interne di cui una al grezzo (quella che unisce il piano sottostrada primo con il piano terra) e l'altra rivestita (quella che unisce il piano terra con il piano sottotetto) privo di ascensore, e precisamente:

- **Il piano primo sottostrada**, attualmente allo stato grezzo e autorizzato con destinazioni "cantina", "rimessa attrezzi" e "magazzino", costituito da un unico locale accessibile dalla scala interna o da ingresso carrabile e da un locale fondaco di S.E.L. pari a mq. 18,10, di altezza pari a ml.3,02, presente sul lato ovest del fabbricato accessibile esclusivamente dall'esterno. E' presente un impianto elettrico in parte del tipo sfilabile esterno in canaline PVC ed in parte con cavi volanti di collegamento di alcuni punti luce. Sono inoltre visibili le tubazioni di scarico del sovrastante piano terra. Alla data del sopralluogo non era neanche presente il muro di separazione verso est con la proprietà contigua e non oggetto di esecuzione;

- **il piano terra** è costituito da un locale soggiorno-pranzo, da una cucina, due bagni, un corridoio disimpegno, un ripostiglio e quattro camere da letto. E' altresì presente un portico pavimentato. Il riscaldamento dell'intera unità immobiliare è autonomo ed avviene per mezzo di un termo-camino che provvede anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria che può avvenire con una caldaia posta esternamente alla parete sud del fabbricato. Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia;

- **il piano primo sottotetto**, autorizzato con destinazioni "lavatoio e stenditoio", è costituito da un unico locale al grezzo, privo di pavimentazione e di rifiniture, destinato a soffitta.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano al foglio **2**, particella n. **520 sub 3**, Contrada Palazzi n. 33B, Piani S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale: 231 mq, totale escluse aree scoperte: 231 mq., RC Euro 339,31 - Classamento e rendita proposti (DM 701/94).

Detta unità immobiliare ha diritto al BCNC distinto al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella n.520 sub 1 che individua la corte esterna comune, giusta Elaborato Planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate al quale si rimanda.

Sulla particella 520 del foglio 2 insiste anche un altro fabbricato non oggetto di esecuzione, simile a quello oggetto di vendita con il quale è unito per mezzo di un tunnel al piano interrato e l'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune sub 1, sopra indicata.

Dalla perizia del CTU, alla quale si fa espressamente riferimento, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Castorano:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.13/91 rilasciata in data 9 maggio 1991 relativa a lavori di costruzione di edificio bifamiliare agricolo a servizio di un fondo rustico;
- Dichiarazione di vincolo di aree non edificandi del 24 aprile 1991;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.18/92 rilasciata in data 3 luglio 1992 relativa variante della concessione edilizia n.13/91 sopra indicata;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.37/94 rilasciata in data 17 dicembre 1994 relativa alla proroga dei termini di scadenza della sopra indicata concessione edilizia n.13/91 e variante alla suindicata concessione edilizia n.18/92;
- Concessione edilizia in sanatoria n.118/1997 rilasciata in data 4 settembre 1997 relativa a piccolo ampliamento sul lato nord del fabbricato ai piani interrato, terra e sottotetto, nonché relativa alla realizzazione di ampliamento al piano interrato destinato a fondaco;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.4/98 rilasciata in data 27 gennaio 1998 relativa alla proroga dei termini della concessione edilizia n.13 del 9 maggio 1991 e successive varianti ultima la concessione n.37/94 del 17 dicembre 1994;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 15 giugno 1998, Prot.n.2624, relativa alla sistemazione esterna del fabbricato.

Il CTU nella perizia alla quale si rimanda espressamente ha riscontrato quanto segue:

- a) il fabbricato in oggetto è sprovvisto di amministratore, di tabelle millesimali e di regolamento di condominio;
- b) l'intestazione catastale dovrà essere rettificata in quanto manca l'indicazione di

un comproprietario in comunione legale;

c) nella planimetria di accatastamento non è riportato il piano sottotetto e per tale motivo il futuro acquirente dovrà procedere a propria cura e spese alla presentazione dei dovuti atti di aggiornamento catastale;

d) in seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, vi sono difformità urbanistiche ed edilizie le quali sono specificatamente indicate nella perizia alla quale si rimanda espressamente. A tal riguardo il CTU ha altresì precisato quanto segue:

- le opere difformi descritte ai punti a), b), c), d), f), g), h) e i) di detta perizia risultano sanabili previo pagamento delle sanzioni di legge;

- l'opera difforme descritta al punto e) di detta perizia non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare il rinterro come previsto negli atti autorizzativi edilizi rilasciati provvedendo altresì alla realizzazione di bocche di lupo in corrispondenza delle attuali finestre;

- l'opera difforme descritta al punto j) di detta perizia non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile, e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare l'altezza interna del piano sottotetto alla quota di ml 2,20 dal piano di calpestio, mediante la posa in opera di una soletta strutturale in c.a. ovvero essendo il piano sottotetto allo stato grezzo mediante la posa di isolanti, massetti, pavimenti e intonaci di spessori tali da ripristinare l'altezza autorizzata. In entrambi i casi, le opere di ripristino dovranno essere eseguite previa progettazione e D.L. di tecnico abilitato.

Il tutto come meglio riportato e 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 dall'Arch. Andrea Corradetti in data 12/05/2022 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.

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).

Risulta eseguita in Ascoli Piceno la Trascrizione n.2711 del 25 giugno 1980, portante costituzione di servitù di metanodotto sull'area su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento.

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 14 aprile 2022 e da successiva comunicazione del 20 febbraio 2023, gli immobili risultano occupati da alcuni dei debitori pignorati.

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 128.000,00 (centoventottomila/00)

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

Offerta minima euro 96.000,00 (novantaseimila/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. – NOTAIO PIETRO CASERTA - N.104/2018 R.G.E."

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.venditepubbliche notarili.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. 104/2018 - Versamento Cauzione Notaio delegato Pietro Caserta". 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 rag. Massimiliano Filiaggi con studio in Ascoli Piceno, via T.C. Onesti n. 3/I, tel. 0736/42704 - mail: massimilianofiliaggi@damaservices.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.

San Benedetto del Tronto, lì 24/02/2023

**IL NOTAIO
PIETRO CASERTA**