

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita

Esecuzione immobiliare n. 106/2014

Promossa da: BANCA DEL PICENO CREDITO COOPERATIVO S.C. sost. da DoValue S.p.A. quale mandataria di BCC NPLs 2018-2 S.R.L.

La sottoscritta **dr.ssa Marianna Calabrese**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi degli artt. 591 bis e 559, comma 4 C.P.C., con ordinanza del G.E. dr.ssa Claudia Di Valerio in data 16/02/2018 e successivi provvedimenti del G.E. dr.ssa Simona D'Ottavi in data 12/06/2020 e 11/09/2020

AVVISA

che il giorno **03/12/2020, alle ore 15,00** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

- Diritti di piena proprietà sul compendio immobiliare ad uso opificio industriale sito in Comune di Amandola (FM), via Leonardo da Vinci senza numero civico, costituito da:

a1) deposito artigianale posto al piano terra, della consistenza di metri quadrati duecentosettanta (mq. 270), con annessa corte, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 57, particella 540 sub. 2, zona censuaria unica, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 270, superficie catastale totale: metri quadrati trecentosessantanove (mq. 369), rendita Euro 836,66; VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T;

a2) appartamento per abitazione posto al piano terra, della consistenza di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, distinto nel Catasto dei fabbricati del Comune di Amandola (FM), al foglio 57, particella 540 sub. 3, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 (tre virgola cinque) vani, superficie catastale totale: metri quadrati sessantanove (mq. 69), superficie catastale totale escluse aree scoperte: metri quadrati sessantanove (mq. 69), rendita Euro 130,15; VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T;

a3) magazzino sviluppatosi ai piani terra e primo, della consistenza di metri quadrati duecentoquarantaquattro (mq. 244), distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 57 particella 540 sub 4, zona censuaria unica, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati duecentoquarantaquattro (mq.244), superficie catastale totale: metri quadrati duecentocinquantacinque (mq. 255), rendita Euro 756,09; VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T-1.

Si precisa che risulta come bene comune non censibile la corte distinta nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 57 particella 540 sub 1. Detta corte è comune ai subb. 3 e 4.

Il LOTTO N. 1 è stato edificato giusti Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Amandola (FM) n. 58/06 in data 30 (trenta) novembre 2006 (duemilasei) e n. 102-2010 (Pratica Edilizia n. P-5-2010) in data 26 (ventisei) marzo 2010 (duemiladieci).

Nella CTU viene precisato che il Permesso di Costruire n. 58/06 sopra citato e l'eventuale agibilità risultano irreperibili presso gli archivi di detto Comune.

Il CTU nella sua perizia afferma che dal riscontro effettuato per la conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) diversa distribuzione degli spazi interni del locale magazzino, dell'abitazione del custode e dei locali uffici e apertura di una finestra nella zona soppalco del piano primo e di ulteriori due finestre nel magazzino lato nord est;

b) mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento fra il piano terra ed il piano primo zona soppalco, prevista nel progetto approvato e realizzazione di una scala in legno che collega il piano

terra alla zona soppalco del piano primo, quest'ultima eseguita senza titolo edilizio;

- c) modeste difformità nell'ingombro in pianta dell'intero capannone che attualmente sviluppa una superficie utile lorda pari a mq. 516,99, mentre quella approvata è pari a mq. 513,79;
- d) modeste difformità nell'altezza del capannone;
- e) mancata realizzazione della tettoia approvata con Permesso a Costruire n. P-5-2010 sopra citato;
- f) costruzione di una tettoia aperta su tutti i lati;
- g) presenza di pali in legno ancorati al massetto cementizio e di altezza fino alla copertura;
- h) l'appartamento del custode al piano terra e l'ufficio al piano primo presentano altezze interne diverse da quelle autorizzate;
- i) realizzazioni di divisori in pannelli OSB al piano terra al piano primo nella zona soppalco, posti a delimitazione della porzione di capannone attualmente utilizzata da terzo soggetto.

Le opere difformi di cui ai punti a), b), c), d), g), h) e i) risultano sanabili; l'opera di cui al punto e) non costituisce difformità; le opere di cui al punto f) non risultano sanabili.

LOTTO 2

- Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Montemonaco (AP), Zona C Due, costituito da:

- magazzino posto al piano primo sottostrada (interrato), della consistenza di metri quadrati quarantadue (mq. 42), distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Montemonaco (AP), al foglio 19, particella 587 sub 16, zona censuaria unica, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati quarantadue (mq. 42), superficie catastale totale: metri quadrati sessantaquattro (mq. 64), rendita Euro 58,57, ZONA C DUE, piano: S1.

Il LOTTO N. 2 è stato edificato giuste Concessioni per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 18/91 in data 18 (diciotto) settembre 1991 (millenovecentonovantuno) e n. 25/94 (variante) in data 3 (tre) luglio 1995 (millenovecentonovantacinque); Concessione edilizia in proroga prot. n. 2912 in data 12 (dodici) settembre 1994 (millenovecentonovantaquattro), successivamente non sono state eseguite opere comportanti il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie e che non è stata oggetto di alcuna domanda di sanatoria.

Il CTU nella sua perizia afferma che dal riscontro effettuato per la conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) diversa destinazione d'uso rispetto a quella approvata e ampliamento del magazzino sullo spazio esterno di proprietà esclusiva;
- b) diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di una finestra con affaccio su spazio condominiale e diverso posizionamento di altre finestre.

Le opere di cui al punto a) non sono sanabili; le opere di cui al punto b) sono sanabili, con richiesta di sanatoria e successivi aggiornamenti catastali a cura e spese del futuro acquirente, precisando che per la regolarizzazione delle difformità sarà necessario ottenere l'autorizzazione del Condominio.

Si tenga conto per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Il tutto meglio descritto nella CTU redatta dal geom. Andrea Neri in data 15 (quindici) gennaio 2018 (duemiladiciotto), alla quale ci si riporta integralmente.

Dal verbale di primo accesso redatto dal dott. Clemente Ciampolillo in data 23 (ventitré) marzo 2018 (duemiladiciotto) risulta che relativamente al Lotto n. 1, l'immobile distinto al foglio 57 particella 540 sub 3 è occupato dalla società esecutata e destinato ad uso ufficio; gli immobili distinti al foglio 57 part. 540 subb. 2 e 4 risultavano occupati da società terza in forza di contratto di locazione commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data primo dicembre 2017 al

n. 3222 serie 3T. Tale contratto di locazione è stato risolto in data 7/06/2018 come da comunicazione del Custode Giudiziario in data 19/11/2018.

In data 14/09/2020 il Custode Giudiziario precisava che porzione del capannone è occupata dalla società esecutata e parte da terzo soggetto come autorizzato dal G.E. in data 10/12/2019, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura.

Relativamente all'immobile del Lotto n. 2, esso risulta nella disponibilità della società esecutata.

Si precisa che eventuali trascrizioni ed iscrizioni successive alla predisposizione della prima ordinanza di vendita che saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria, laddove non cancellabili con il decreto di trasferimento immobile, e che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anche successive alla trascrizione del pignoramento, sono anticipate dalla stessa parte aggiudicataria.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura (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 o difformità 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 gennaio 2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, inclusa la gara d'incanto, si terranno presso la sede dell'Associazione Notarile sotto indicata.

1° VENDITA SENZA INCANTO

Lotto 1

Prezzo base: Euro 267.000,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato. (Offerta minima come segue: Euro 200.250,00)

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Lotto 2

Prezzo base: Euro 4.000,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato. (Offerta minima come segue: Euro 3.000,00)

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Le offerte vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della

vendita). Le offerte sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c. e dovranno essere depositate presso l'Associazione Notarile sotto indicata dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta.

L'offerta va presentata con marca da bollo da 16 euro, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e deve contenere ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'indicazione del prezzo, il tempo e le modalità di pagamento ed essere sottoscritta dall'offerente con firma autografa.

L'offerta deve inoltre contenere: la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare; le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza) con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale (se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita (dati catastali), il prezzo offerto, in cifre e in lettere precisando che in caso di difformità prevale l'importo scritto in lettere, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni, l'importo della cauzione (in misura pari al 10% del prezzo proposto a base d'asta) e l'importo del fondo spese (in misura non superiore al 20% del prezzo proposto a base d'asta), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'espressa dichiarazione, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che 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 prestazione che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta non è efficace se non viene prestata cauzione come sopra indicato.

All'offerta devono essere allegati: il certificato del registro delle imprese o visura camerale o l'atto costitutivo per le associazioni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e o società da nominare; l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenni o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante – entrambi i genitori nel caso di minore sottoposto alla responsabilità genitoriale); la fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), la fotocopia del codice fiscale, l'estratto di matrimonio; n. 2 assegni circolari (se postali sono accettati i vaglia postali e solo quelli vidimati) non trasferibili intestati a "Tribunale di Ascoli. Piceno - Nome professionista — n. R.G.E. o R.G.A.C.C. o R.G. Fall", di cui uno pari ai 10% del prezzo offerto per cauzione ed il secondo per un importo pari al 20% del prezzo offerto per spese.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Tra il compimento delle forme di pubblicità previste nella delega - Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi con la stessa vigenti, pubblicità sui siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it; avviso per estratto su "Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie"; avviso sul periodico mensile NEWSPAPER - dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

Nella **vendita senza incanto** l'aggiudicazione è definitiva.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.associazionenotarileap.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, dr. Clemente Ciampolillo con studio in San Benedetto del Tronto – V.le De Gasperi n. 88 - tel. 0735/781254 - e-mail: cciampolillo@yahoo.it un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, li 15/09/2020

IL NOTAIO
MARIANNA CALABRESE

