

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista
Esecuzione immobiliare n. 144/2017 R.G.E.

Promossa da: DoVALUE S.P.A. sost. da Cerved Credit Management S.P.A quale procuratrice di PURPLE SPV SRL (già Ubi Banca)

La sottoscritta **dottorssa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 22 marzo 2023

AVVISA

che il giorno **14/12/2023, 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 comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni, in tre lotti e precisamente

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Offida (AP), contrada Tesino n. 215 e precisamente:

- **Opificio industriale al piano terra, con annessi locali di servizio e due soppalchi e corte esclusiva di pertinenza, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 78, contrada Tesino n. 215, piani T - 1, categoria D/7, R.C. euro 8.304,00; l'area di insistenza e pertinenza del suddetto immobile risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 3 particella 78 quale ente urbano della superficie catastale di mq. 6.827.**

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 789 in data 11 giugno 1980 e successive varianti n. 1088 in data 26 ottobre 1981, n. 54/88 in data 22 febbraio 1988, n. 608/88 in data 28 febbraio 1989, n. 819/90 in data 28 agosto 1990, del Permesso di Costruire n. 30/2012 in data 10 maggio 2012, provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Offida; è stata presentata inoltre al medesimo comune SCIA n. 12/2015 in variante prot. 1126 in data 26 febbraio 2015.

Si precisa che per l'immobile in oggetto il Comune di Offida ha rilasciato certificato di agibilità in data 28 maggio 1991.

Il CTU nella sua relazione ha riscontrato alcune difformità edilizie e catastali più ampiamente descritte nella perizia di cui in appresso e di cui si indicano le principali:

- 1) realizzazione di minime variazioni sulle partizioni interne;
- 2) mancata rappresentazione della cabina elettrica nella planimetria catastale.

Le difformità sono sanabili tramite la presentazione di una sanatoria ed una variazione catastale per aggiornare la planimetria rispetto allo stato attuale.

Si fa presente che una porzione del lotto sarà frazionata ed espropriata in quanto costituisce viabilità stradale e fascia di rispetto, il tutto come meglio esposto nella

perizia di cui infra.

Si precisa che le strutture esterne sono ricoperte da un manto impermeabile di lastre in eternit.

In data 22 ottobre 2019 il Custode Giudiziario comunicava al Giudice dell'Esecuzione la presenza di un serbatoio in eternit fatta rilevare dall'ufficio ambiente del Comune di Offida a seguito di sopralluogo, richiedendone la rimozione. In data 25 ottobre 2019 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il custode a procedere all'attività richiesta attraverso ditte specializzate.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà sugli immobili siti in Comune di Offida (AP), via Tesino e precisamente:

- a) **Opificio industriale sviluppatosi ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva di pertinenza, costituito da:**
- **Laboratorio al piano terra, con annessi locali ad uso ufficio ai piani terra e primo, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 158 subalterno 1, via Tesino snc, piani T-1, categoria D/7, R.C. euro 2.215,80;**
 - **Laboratorio al piano terra, con annessi locali ad uso ufficio, spogliatoi, bagno e antibagno, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 158 subalterno 2, via Tesino snc, piano T, categoria D/7, R.C. euro 1.039,20;**
 - **Laboratorio al piano terra con annessi locali di servizio ai piani terra e primo, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 158 subalterno 3, via Tesino snc, piani T-1, categoria D/7, R.C. euro 2.106,50.**
L'area di insistenza e pertinenza del suddetto immobile risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 5 particella 158 quale ente urbano della superficie catastale di mq. 3.355;
- b) **Cabina elettrica al piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 184, contrada Tesino, piano T, categoria D/1, R.C. euro 60,68;**
- c) **Appezamento di terreno, ricadente in parte in zona verde di rispetto, aree di protezione e recupero ambientale (art. 28), in parte in tessuto produttivo esistente (art. 32), della superficie catastale di are quattro e centiare diciotto (a. 4.18), reddito dominicale euro 1,94, reddito agrario euro 2,16, distinto al Catasto Terreni al foglio 5, particella 159, a. 4.18.**

Il fabbricato di cui alla precedente lettera a) è stato edificato in forza delle Concessioni Edilizie n. 18/1986 non reperita in Comune, n. 285/87 in data 28 aprile 1987, n. 631/89 in data 9 maggio 1989, n. 382/88 in data 14 giugno 1988, n. 312/88 in data 14 giugno 1988, provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Offida; è stata presentata inoltre al medesimo comune segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 8/2017 in data 13 marzo 2017. Si precisa che per l'immobile in oggetto il Comune di Offida ha rilasciato certificato di agibilità in data 10 ottobre 1989 e che successivamente è stata presentata Segnalazione certificata per l'agibilità prot. n. 7/2018 in data 20 giugno 2018.

Il CTU nella sua relazione ha riscontrato alcune difformità edilizie e catastali più ampiamente descritte nella perizia in appresso citata, di cui si indicano le principali:

- 1) variazioni sulle partizioni interne;
- 2) presenza di nuove bucaie verso l'esterno.

Dette difformità sono sanabili tramite la presentazione di una sanatoria ed una variazione catastale per aggiornare le planimetrie rispetto allo stato attuale.

Si precisa che le strutture esterne sono ricoperte da un manto impermeabile di lastre in

eternit.

Si fa presente che una porzione del lotto sarà frazionata ed espropriata in quanto costituisce standards di pubblica utilità.

Inoltre il CTU afferma che all'interno del lotto si sono materializzate delle servitù di fatto tra i lotti, il tutto come meglio esposto nella perizia di cui infra.

Risultano trascritte due servitù una di passaggio e di attraversamento e una in favore dell'Enel per la cabina elettrica.

Nella stima il CTU ha considerato l'onere necessario per acquisire la particella 279 (non oggetto di pignoramento e di proprietà privata) in quanto sin dal periodo iniziale della formazione della lottizzazione fino ad oggi è sempre stata utilizzata e salvo eventuali trascrizioni non reperite costituisce servitù di passaggio.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Offida (AP), contrada Tesino n. 44/D e precisamente:

- Opificio industriale al piano terra, con annessi locali ad uso ripostiglio e salone al piano soppalco e corte esclusiva di pertinenza sempre al piano terra, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 9 subalterno 2, contrada Tesino n. 44/D, piani T - 1, categoria D/7, R.C. euro 8.386,00; l'area di insidenza e pertinenza del suddetto immobile risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 5 particella 9 quale ente urbano della superficie catastale di mq. 4.855.

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù delle Concessioni Edilizie n. 813/90, n. 870/90 e 45/91, tutte non reperite presso il Comune di Offida, è stata presentata inoltre al medesimo comune la Denuncia inizio attività edilizia prot. 1556 in data 25 marzo 2009.

Dal punto di vista sanitario non risulta rilasciata dal Comune di Offida la dichiarazione di agibilità.

Il CTU nella sua relazione ha riscontrato alcune difformità edilizie e catastali più ampiamente descritte nella perizia in appresso citata, di cui si indicano le principali:

1) la realizzazione di variazioni sulle bucaure; detta difformità risulta sanabile tramite la presentazione di una sanatoria ed una variazione catastale per aggiornare la planimetria rispetto allo stato attuale;

2) la realizzazione di tettoie non autorizzate che devono essere rimosse e smaltite.

Il CTU afferma: "Anche rispetto alla situazione edilizio-urbanistico è stata riscontrata la non conformità dell'innanzi descritto immobile rispetto alla situazione autorizzata in quanto sono presenti variazioni sulle bucaure. Si fa presente che alcuni precedenti edilizi non sono stati trovati dal Comune di Offida e quindi ci si basa sull'ultimo precedente utile. In base alle sopra citate considerazioni l'immobile oggetto di pignoramento necessita di una sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica e di un aggiornamento catastale per regolarizzare la situazione catastale. L'accertamento di conformità in sanatoria deve essere valutato con il Comune di Offida."

Il piano primo dell'immobile è accessibile solo passando attraverso un'altra proprietà e quindi sarà necessario realizzare una scala interna per garantirne l'accesso esclusivo.

Si precisa che le strutture esterne sono ricoperte da un manto impermeabile di lastre in eternit.

Inoltre il CTU afferma che all'interno del lotto si sono materializzate delle servitù di fatto tra i lotti, il tutto come meglio esposto nella perizia di cui infra.

Risultano trascritte servitù di passaggio e di elettrodotto.

Per gli immobili descritti ai precedenti lotti, il Comune di Offida ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n. 28/2019 – Prot. 5946 in data 02 agosto 2019. Tutti gli immobili di cui al presente avviso di vendita risultano compresi nella zonizzazione degli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per lo sviluppo industriale delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, al riguardo la parte aggiudicataria sarà obbligata e rendersi edotta di tutti gli oneri ed obblighi da ciò derivanti. Peraltro, i fabbricati dal punto di vista dell'assetto idrogeologico presentano un rischio elevato di esondazione R3 e risulta normato dalle NTA del Piano stralcio assetto idrogeologico della Regione Marche.

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 dall'Ing. Cristiano Farnesi e depositata telematicamente in data 4 febbraio 2019, 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 esso 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 degli immobili 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 (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 1 aprile 2019 e successive comunicazioni lo stato degli immobili è il seguente:

- Lotto 1) era occupato in forza di tre contratti di comodato d'uso gratuito, tutti registrati a Fermo il 2 dicembre 2017 ai nn. 1855, 1856, 1857. In data 5 aprile 2019 il Custode giudiziario ha dato disdetta dei contratti; in data 23 luglio 2019 il Custode ha dato atto della avvenuta riconsegna delle chiavi da parte delle società occupanti l'immobile in oggetto, pertanto al momento della consegna, l'immobile era libero da cose ed attrezzature e lo stato è come descritto in perizia;
- Lotto 4) risulta occupato in parte da terzo in forza di contratto di locazione del 12/09/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Fermo il 22/09/2016 al n. 2850; in data 23 luglio 2019 il Custode, ha dato atto della avvenuta riconsegna della restante porzione di immobile, locato in forza di contratto stipulato in data 10/11/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Fermo il 17/12/2015 al n. 3593 e pertanto al momento della consegna, lo stato delle stanze era libero da cose ed attrezzature;
- Lotto 5) risulta occupato da terzo in forza di contratto di locazione del 12/09/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Fermo il 22/09/2016 al n. 2300 con durata di anni sei.

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.

LOTTO 1

Prezzo base euro 133.200,00 (centotrentatremiladuecento/00)

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

Offerta minima euro 99.900,00 (novantanovemilanovecento/00)

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

LOTTO 4

Prezzo base euro 153.600,00 (centocinquantatremilaseicento/00)

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

Offerta minima euro 115.200,00 (centoquindicimiladuecento/00)

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

LOTTO 5

Prezzo base euro 110.000,00 (centodiecimila/00)

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

**Offerta minima euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/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 s.s. 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. 144/2017 – Notaio delegato DONATELLA CALVELLI".

**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.144/2017 - Versamento Cauzione Notaio delegato Donatella Calvelli”. 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 e precisamente 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, dott.ssa Sabina Malizia, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Pasubio, 83, tel. 349/6545249 mail: sabina.malizia@sg-consulting.biz - 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, lì 05/10/2023

IL NOTAIO
Dott.ssa Donatella Calvelli