

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di Vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione Immobiliare R.G. n. 47/2023 E. I.

Il sottoscritto Avv. Tommaso Marozzi con studio ad Ascoli Piceno, via D'Ancaria 62 (tel. 0736/230003, fax 0736/230004 - cell. 320/4036035), delegato ai sensi dell'art. 591 - bis c.p.c. dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 15 novembre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe promossa dalla PURPLE SPV s.r.l.,

AVVISA

che il giorno 5 marzo 2025, alle ore 16.00 e ss., presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA 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 immobili:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà (1/1) di un appartamento al piano terzo e diritto di proprietà per la quota di 1/27 di un'area urbana al piano primo, siti in frazione Colle San Marco del Comune di Ascoli Piceno, viale Caduti della resistenza n. 2, censiti nel Catasto fabbricati di detto Comune rispettivamente al foglio 122, particella 74 subalterno 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, vani 2,5, superficie catastale 43 mq., rendita pari a € 128,86 (l'appartamento) e al foglio 122, particella 74, subalterno 60, categoria F01, superficie catastale 195 mq (l'area urbana).

Oltre ai diritti sui beni comuni non censibili alle suddette unità immobiliari e cioè: sub. 28 (ingresso, ascensore e scale), sub. 31 (disimpegno di accesso), sub. 35 (reception), sub. 36 (lavanderia), sub. 73 (strada di accesso).

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, si trova sul Pianoro Colle San Marco a circa 700 metri slm in una zona immersa nel verde, a circa 13 km da Ascoli Piceno e raggiungibile tramite la Strada Provinciale 76 che poi prosegue fino alla stazione sciistica di San Giacomo, da dove si può arrivare a Teramo tramite la Strada Provinciale 53 oppure a Valle Castellana tramite la Strada Provinciale 69. La zona, che è servita da bus di linea, è dotata di bar, ristoranti, varie aree picnic, parchi giochi, campi da tennis, piscina privata scoperta ma usufruibile a pagamento da tutti.

Il fabbricato in argomento si eleva per sei piani fuori terra ed è composto da un ristorante, 26 abitazioni, 31 posti auto scoperti, 2 aree urbane e 10 beni comuni non censibili a tutte le unità o solo ad alcune di esse (ingresso,

ascensore, scale, disimpegni comuni tra le abitazioni a cui sono a servizio, reception, lavanderia e strada d'accesso).

L'appartamento oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione delle persiane che risultano deteriorate per l'esposizione agli agenti atmosferici. È composto da un ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un bagno e due balconi. Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di mediocre qualità. La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 42,00 circa con due balconi a livello di mq. 5,00 circa.

L'area urbana, avente la superficie catastale di mq. 195, è ben delimitata e si trova in prossimità del portone d'ingresso agli appartamenti ed è accessibile dal viale condominiale.

L'appartamento ha l'accesso principale dal vano scala condominiale che a sua volta è raggiungibile dalla strada comune al Condominio collegata alla via pubblica.

L'area urbana è accessibile dalla strada comune al Condominio collegata alla via pubblica.

L'appartamento confina a nord con la corte dell'unità distinta con la particella 74 sub. 1, ad est con l'appartamento distinto con la particella 74 sub. 2, a sud con corridoio condominiale distinto con la particella 74 sub. 31 e ad ovest con l'appartamento distinto con la particella 74 sub. 13.

L'area urbana confina a nord e ad est con l'unità distinta con la particella 74 sub. 1, mentre a sud e ad ovest con la strada di accesso condominiale distinta con la particella 74 sub. 73.

Non è possibile indicare le spese relative al Condominio ed eventuali importi a debito a carico della debitrice, in quanto, nonostante formale richiesta e vari solleciti, l'Amministratore condominiale non ha mai risposto per fornire tali informazioni.

Il fabbricato è stato edificato nel 1960 ed è stato oggetto di ristrutturazione negli anni compresi tra il 2004 ed il 2007.

I titoli edilizi sono: Concessione Edilizia n. 201 del 30/07/1960, Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) prot. n. 4238 del 27/01/2004, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3575 del 14/01/2004, Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) prot. n. 41463 del 09/08/2004, Permesso di Costruire n. 99 del 26/10/2006 (variante alla DIAE n. 522/2004), Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) prot. n. 30428 del 28/05/2007 e Permesso di Costruire n. 24 del 01/04/2008 (per accertamento di conformità e variante al permesso di costruire n. 99/2006).

Risulta rilasciato il Certificato di agibilità prot. n. 68314 del 07/12/2007, che comprende anche l'immobile in argomento.

L'appartamento pignorato non presenta difformità rispetto al progetto autorizzato.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato di fatto.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati, in base al Piano Regolatore Generale e varianti approvate dal Comune di Ascoli Piceno, ricade in "Zona per attività turistico-ricettive", normata dall'Art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal verbale di primo accesso del Custode giudiziario IVG Marche del 19 giugno 2024, gli immobili risultano liberi da persone.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà (1/1) di un appartamento al piano secondo sottostrada (in base alle direttive catastali, ma di fatto completamente fuori terra), con annesso fondaco al piano terzo sottostrada, sito nel Comune di Ascoli Piceno, viale Treviri n. 89, censito nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 76, particella 207 subalterno 67, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale 64 mq., rendita pari a € 216,91.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare sito nel quartiere di Porta Romana, in prossimità del centro cittadino, dal quale si raggiungono facilmente i principali assi stradali (S.S. Salaria, Superstrada Ascoli-Mare, ecc.). La zona è dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e commerciali.

Il complesso immobiliare è formato da più corpi di fabbrica contigui e complessivamente si eleva per 9 piani, di cui un piano terra, 4 piani sottostrada e 4 piani fuori terra ed è composto da 34 abitazioni, 25 garages, 8 magazzini, 4 aree urbane, 1 portico e 9 beni comuni non censibili a tutte le unità o solo ad alcune di esse (ingresso, ascensore, scale, portico, locali tecnici, corridoi comuni e spazio esterno).

L'appartamento oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. È composto da un ingresso-soggiorno-cucina, un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone, oltre ad un fondaco di pertinenza al terzo piano sottostrada. Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di mediocre qualità. La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 62,00 circa, con un balcone a livello di mq. 3,00 circa.

L'appartamento ha l'accesso dall'androne del vano scala e da un disimpegno comune con un altro appartamento; il portone d'ingresso condominiale è raggiungibile dall'area di pertinenza del fabbricato collegata alla strada pubblica "Viale Treviri".

Le parti comuni (beni comuni non censibili) all'immobile pignorato sono:

Sub. 4 – Scala, vano macchina ascensore Piani S4-S3-T-1°-2°;

Sub. 5 – Corridoio comune a tutti i sub. del piano S3;

Sub. 71 – Androne di ingresso comune ai sub 67 e 68;

Sub. 63 – Spazio esterno ecc.

L'appartamento confina a nord con l'area urbana distinta con la particella 207 sub. 96 e l'appartamento distinto con la particella 207 sub. 68, ad est con l'appartamento distinto con la particella 207 sub. 104, a sud l'appartamento distinto con la particella 207 sub. 69 e ad ovest con l'androne di ingresso distinto con la particella 207 sub. 71 e con gli appartamenti distinti con i sub. 68 e 69. Il fondaco confina a nord ed est con spazi condominiali, a sud con terrapieno e ad ovest con fondaco annesso all'appartamento distinto con la particella 207 sub. 100.

Come risulta dall'estratto conto alla data del 29/07/2024 fornito dall'Amministratore condominiale, risulta un debito di € 406,06.

Il fabbricato è stato edificato a partire dal 1990 per concludersi nel 1999.

I titoli edilizi sono: Concessione Edilizia n. 58 del 24/02/1990, Concessione n. 95 del 10/03/1992 (variante alla C.E. 58/90), Concessione Edilizia n. 129 del 30/03/1994 (variante alla C.E. 95/92), Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) prot. n. 18767 del 22/07/1996, Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 4 del 21/06/2005, Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) prot. n. 17840 del 30/03/2005 e Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIAE) in Sanatoria prot. n. 20218 del 10/04/2008.

Risulta rilasciato il Certificato di agibilità prot. n. 24875 del 30/04/2008 che comprende anche l'immobile in argomento.

Anche se lo stato attuale dell'immobile pignorato corrisponde al progetto di cui all'ultima pratica edilizia (DIAE in Sanatoria prot. 20218/2008), si segnala che il locale ingresso-soggiorno non rispetta i requisiti aeroilluminanti; infatti, la superficie finestrata del suddetto locale è inferiore al minimo previsto dalla normativa (1/8 della superficie del pavimento).

La planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato di fatto.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, in base al Piano Regolatore Generale e varianti approvate dal Comune di Ascoli Piceno, ricade in "Zona di completamento ad alta densità edilizia", normata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal verbale di primo accesso del Custode giudiziario IVG Marche del 19 giugno 2024, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato il 25 novembre 2010 ma non opponibile alla procedura in quanto non risulta registrato l'ultimo rinnovo ricaduto a novembre 2022.

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 geom. Enrico Nardi il 5 settembre 2024, 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" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri reali gravanti su di esso. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, 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 degli 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 gennaio 2008 n. 37 e del D Lgs. n. 192/2005 e s.i.m. 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 qualifica 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 eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'avv. Tommaso Marozzi in Monteprandone via Borgo da sole 32.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1) - Prezzo base € 39.000,00 (trentanovemila/00).

Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00).

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

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 2) - Prezzo base € 63.800,00 (sessantatremilaottocento/00).

Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 47.850,00 (quarantasettemilaottocentocinquanta/00).

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

Si precisa che i due lotti vengono venduti separatamente e che pertanto dovranno essere presentate singole offerte per ciascuno di essi.

* * *

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. 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 può essere presentata 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa.

Le offerte andranno presentate in busta chiusa entro il giorno precedente la vendita nella fascia oraria dalle ore 9:30 alle ore 12:30 presso la residenza del professionista delegato avv. Tommaso Marozzi sita a Monteprandone, via Borgo da sole 32.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura di esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), 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. **La domanda dovrà 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: "Tribunale di Ascoli Piceno - avv. Tommaso Marozzi n. 47/2023 R.G.E." e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

 ***

Per chi intende partecipare in modalità 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 telematica Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. attraverso il suo portale www.astetelematiche.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 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita, a favore di "Aste Giudiziarie InLinea s.p.a." sul seguente **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440, c/o Banca Sella s.p.a., specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno - esecuzione immobiliare R.E. n. 47/2023 - versamento cauzione, nonché la somma di 16,00 euro per marca da bollo. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

Per entrambe le modalità di partecipazione.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno - avv. Tommaso Marozzi n. 47/2023 R.G.E.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà

indicato dal professionista delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB (D. Lgs. n. 385/1993) nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

L'offerente al momento dell'offerta deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza di delega, e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia ed i suoi allegati sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, nonché presso lo studio del professionista delegato avv. Tommaso Marozzi. Copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net e sul quotidiano "Il Resto del Carlino".

* * *

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Tommaso Marozzi (tel. 0736/230003, fax 0736/230004, cell. 320/4036035) o presso il custode giudiziario, IVG Marche, via Cassolo n.35 - 60030 Monsano (AN) tel. 0731/60914 - 605180 - 605542, e-mail: info@ivgmarche.it, al quale è possibile richiedere un appuntamento per la visita dell'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Monteprandone, 13 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

avv. Tommaso Marozzi

