

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 76/2020

Promossa da: PURPLE SPV S.R.L. e per essa quale mandataria la Cerved Credit Management S.p.A.

Il sottoscritto **dr.ssa Francesca Filauri**, notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi in data 18 settembre 2023

AVVISA

che il giorno **07/11/2024, alle ore 15,30** 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:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

Diritti di piena proprietà su beni immobili siti in Comune di Carassai (AP), Contrada Sabbione, costituiti da:

1) fabbricato a destinazione "struttura ricettiva-agriturismo" da cielo a terra, articolantesi sui piani terra, primo e secondo-sottotetto, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie complessiva inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila).

I predetti beni immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Carassai come segue:

- foglio 9 p.lla 189, Contrada Sabbione, piano T-1-2, Cat. D/10, R.C. Euro 2.080,00.

L'area sulla quale insistono i beni immobili in oggetto, compresa quella annessa scoperta di pertinenza, è censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Terreni del Comune di Carassai come segue:

- foglio 9 p.lla 189, Ente Urbano di metri quadrati 1.940 (millenovecentoquaranta).

2) appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 62.751 (sessantaduemilasettecentocinquantuno).

I predetti appezzamenti di terreno risultano censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Terreni del Comune di Carassai come segue:

- foglio 9 p.lla 100, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.49.90, R.D. Euro 11,60, R.A. Euro 14,17;

- foglio 9 p.lla 101, qualità vigneto, cl. 03, ha 0.03.80, R.D. Euro 1,57, R.A. Euro 1,77;

- foglio 9 p.lla 102, qualità semin arbor, cl. 04, ha 2.13.00, R.D. Euro 49,50, R.A. Euro 60,50;

- foglio 9 p.lla 103, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.37.10, R.D. Euro 6,71, R.A. Euro

8,62;

- foglio 9 p.lla 104, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.14.20, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 4,03;

- foglio 9 p.lla 105, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.06.10, R.D. Euro 1,10, R.A. Euro 1,42;

- foglio 9 p.lla 106, qualità semin arbor, cl. 05, ha 0.58.20, R.D. Euro 9,02, R.A. Euro 10,52;

- foglio 9 p.lla 114, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.12.00, R.D. Euro 2,17, R.A. Euro 2,79;

- foglio 9 p.lla 168, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.03.80, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,88;

- foglio 9 p.lla 169, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.15.10, R.D. Euro 2,73, R.A. Euro 3,51;

- foglio 9 p.lla 170, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.04.80, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 1,36;

- foglio 9 p.lla 171, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.27.70, R.D. Euro 5,01, R.A. Euro 6,44;

- foglio 9 p.lla 172, qualità bosco misto, cl. U, ha 0.19.50, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 0,20;

- foglio 9 p.lla 176, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.22.20, R.D. Euro 4,01, R.A. Euro 5,16;

- foglio 9 p.lla 188, qualità vigneto, cl. 03, ha 0.04.40, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 2,05;

- foglio 9 p.lla 307, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.10.20, R.D. Euro 2,37, R.A. Euro 2,90;

- foglio 9 p.lla 313, qualità vigneto, cl. 03, ha 0.00.20, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,09;

- foglio 9 p.lla 317, qualità semin arbor, cl. 05, ha 1.00.80, R.D. Euro 15,62, R.A. Euro 18,22;

- foglio 9 p.lla 190:

-- porz AA, qualità seminativo, cl. 05, ha. 0.02.50, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,58;

-- porz AB, qualità vigneto, cl. 03, ha. 0.02.20, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 1,02;

- foglio 9 p.lla 311, qualità vigneto, cl. 03, ha 0.00.02, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

- foglio 9 p.lla 315, qualità semin arbor, cl. 05, ha 0.19.79, R.D. Euro 3,07, R.A. Euro 3,58.

LOTTO 2)

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreno siti in Comune di Carassai (AP), Contrada Sabbione, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 31.185 (trentunomilacentottantacinque), censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Terreni del Comune di Carassai come segue:

- foglio 6 p.lla 2, qualità bosco ceduo, cl. 02, ha 0.13.80, R.D. Euro 0,57, R.A. Euro 0,43;

- foglio 6 p.lla 5, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.16.90, R.D. Euro 3,05, R.A. Euro 3,93;

- foglio 6 p.lla 18, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.86.70, R.D. Euro 20,15, R.A. Euro 24,63;

- foglio 6 p.lla 19, qualità seminativo, cl. 04, ha 0.55.90, R.D. Euro 14,43, R.A. Euro 25,98;

- foglio 6 p.lla 59, qualità sem irr arb, cl. 02, ha 0.62.75, R.D. Euro 42,13, R.A. Euro 35,65;

- foglio 6 p.lla 66, qualità semin arbor, cl. 04, ha 0.38.70, R.D. Euro 8,99, R.A. Euro 10,99;
- foglio 6 p.lla 165, qualità sem irr arb, cl. 02, ha 0.29.70, R.D. Euro 19,94, R.A. Euro 16,87;
- foglio 6 p.lla 197, qualità seminativo, cl. 05, ha 0.06.20, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 1,44;
- foglio 7 p.lla 2, qualità seminativo, cl. 03, ha 0.01.20, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,59.

Il tutto come meglio descritto nella relazione generale del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal p.a. Norcini Pala Giustina in data 14 dicembre 2022, depositata telematicamente in pari data e successiva integrazione in data 27 gennaio 2023, depositata telematicamente in pari data e pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascoliciceno.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 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.

Il fabbricato di cui al punto 1) del LOTTO 1):

- non è costituito in condominio;
- è stato edificato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carassai Prot. n. 812 Pratica Edilizia n. 09/2001, in virtù della denuncia di inizio attività edilizia presentata al Comune di Carassai Prot. n. 2261 in data 28 giugno 2004, nonché in virtù del permesso di costruire a sanatoria n. 04/2009 Prot. n. 762 rilasciato dal Comune di Carassai in data 17 marzo 2009;
- è stato dichiarato agibile con certificato di agibilità Prot. n. 3535 rilasciato dal Comune di Carassai in data 11 dicembre 2006.

In fase di sopralluogo il CTU ha accertato che il fabbricato di cui al punto 1) del LOTTO 1) allo stato attuale è conforme al progetto approvato ed alle concessioni urbanistiche

rilasciate dal Comune di Carassai. La realizzazione della loggia aperta sul lato sud del fabbricato in oggetto essendo coperta con manto stabile rientra nel distacco dal confine e, pertanto, al fine di regolarizzare l'opera abusiva così come indicato nel permesso di costruire a sanatoria n. 04/2009 Prot. n. 762 rilasciato dal Comune di Carassai in data 17 marzo 2009 è condizione necessaria e sufficiente sostituire la copertura in tegole con telo ombreggiante, in maniera tale da trasformare la struttura da tettoia a pergola addossata al fabbricato in oggetto. La tettoia destinata a ricovero animali, anch'essa inserita nel permesso di costruire a sanatoria n. 04/2009 Prot. n. 762 rilasciato dal Comune di Carassai in data 17 marzo 2009, risulta per una porzione non realizzata a distacco dal confine sud di proprietà, pertanto, il progetto prevede la demolizione di detta porzione e la realizzazione di un box scoperto.

Gli appezzamenti di terreno di cui al punto 2) del LOTTO 1) sono di natura agricola e sono in parte contigui tra loro e senza fabbricati rurali, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carassai in data 21 settembre 2022.

Gli appezzamenti di terreno del LOTTO 2) costituiscono un fondo rustico pianeggiante, irriguo, senza fabbricati rurali, ad uso impianto florovivaistico, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carassai in data 21 settembre 2022.

Per il suddetto impianto florovivaistico risultano essere stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi e precedenti edilizi: permesso di costruire n. 05/2009 Prot. n. 10330 del 10 aprile 2009 riguardante "livellamento del terreno per realizzazione di un piano da destinare a semenzaio piante ornamentali", e la SCIA per i lavori "Manutenzione Straordinaria relativa alla riqualificazione impianto florovivaistico"; con la variante in corso d'opera SCIA n. 390 presentata in data 12 maggio 2013 ed in pari data al Prot. n. 1625 il Comune di Carassai notificava il divieto di eseguire i lavori e sospensione efficacia della SCIA.

In fase di sopralluogo il CTU ha accertato la presenza sul LOTTO 2) di un capannone con caratteristiche di "tensostruttura" ad uso rimessa mezzi agricoli: in merito si è riscontrato che, non essendo conforme sotto il profilo urbanistico, è da ritenersi abusivo e non sanabile.

Il tutto come meglio descritto nella relazione generale del CTU ed alla quale si fa rinvio, redatta dal p.a. Norcini Pala Giustina, di cui sopra.

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 e precisamente:

--- servitù di acquedotto trascritta ad Ascoli Piceno in data 22 dicembre 2003 al n. 7533 di formalità a favore del CIIP SPA -CICLI INTEGRATI IMPIANTI PRIMARI, gravante sui beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Carassai al foglio 4 con le p.lle 225 e 131, nonché al foglio 6 con la p.lle 66; servitù costituita con atto amministrativo del Comune di Carassai in data 10 novembre 2003 Rep. n. 444, debitamente registrato;

--- costituzione di vincolo di destinazione a favore della REGIONE MARCHE e contro la debitrice eseguita, con atto autenticato nella firma dal Notaio Luciano Varriale di Fermo in data 28 settembre 2006 Rep. n. 69576, debitamente registrato e trascritto ad Ascoli

Piceno in data 9 ottobre 2006 al n. 7152 di formalità, gravante sui beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Carassai al foglio 9 con la p.lla 189 quale fabbricato rurale. Si segnala la presenza una locazione ultranovennale trascritta ad Ascoli Piceno in data 22 ottobre 2013 al n. 7060 Registro Generale ed al n. 4938 Registro Particolare, derivante da atto autenticato nelle firme dal Notaio Luciano Varriale di Fermo in data 21 ottobre 2013 Rep. n. 78753/12773, debitamente registrato e trascritto, gravante sulla piena proprietà dei beni immobili in oggetto.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, alla quale si fa rinvio, redatta dal p.a. Norcini Pala Giustina, di cui sopra.

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni 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 22 settembre 2022 risulta che tutte le unità immobiliari pignorate sono occupate da una società terza in forza di contratto di affitto di azienda redatto l'11 luglio 2013 con scrittura privata autenticata, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 15/07/2013 al n. 2396 S1T, con termine di durata di tale contratto prorogato con ulteriore scrittura privata autenticata in data 21/10/2013; contratto che si presenta opponibile alla procedura, sino alla scadenza prevista per l'11/07/2028.

Il primo coacervo immobiliare è costituito da un ex agriturismo e dal terreno circostante, lasciato incolto, quasi completamente destinato a bosco. Il secondo lotto è rappresentato da un appezzamento di terreno agricolo parzialmente destinato all'esercizio di attività florovivaistica da parte della società occupante.

Con successiva relazione in data 13/10/2023 il Custode Giudiziario confermava il suddetto stato di occupazione.

Se gli immobili risulteranno 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.

LOTTO 1)

Prezzo base euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00)

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

Offerta minima euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00)

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

LOTTO 2)

Prezzo base euro 100.000,00 (centomila/00)

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

Offerta minima euro 75.000,00 (settantacinquemila/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. – E. IMM. N. 76/2020 - Notaio delegato Francesca Filauri".

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. 76/2020 - Versamento Cauzione Notaio delegato Francesca Filauri". 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. Orini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott. Clemente Ciampolillo con studio in San Benedetto del Tronto - Via Alcide De Gasperi, 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, li 19/07/2024

IL NOTAIO
FRANCESCA FILAURI