

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 121/2022

Promossa da: PURPLE SPV SRL

Il Sottoscritto Avv. Soraya G. Campisi, con studio in Ascoli Piceno, C.so V. Emanuele 21 (tel. 0736/251007), quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 08.10.2024

AVVISA

che **il giorno 15 GENNAIO 2025 ,ore 17:00** presso il Tribunale di Ascoli Piceno, aula del Consiglio Ordine Avvocati di Ascoli Piceno , si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile, 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 ,

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Unico lotto: **Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Pianoro Colle San Marco, Via Caduti della Resistenza, numero civico 2 sito in una zona panoramica con vista sulla sottostante città e sulla vallata del Tronto fono al Mare Adriatico.**

L'area sulla quale è posizionato il fabbricato del quale fa parte l'appartamento pignorato è un terrazzo naturale sulle pendici della Montagna dei Fiori sito alla quota di 694 m sul livello del mare , circa a metà strada e metà altezza tra Ascoli e la sovrastante località montana di San Giacomo di Valle Castellana.Sul Colle San Marco sono concentrati impianti sportivi , verde attrezzato.

L'accesso all'Appartamento è al quarto piano , quindi ,per mezzo di un vano scala interno di collegamento si accede al quinto- sottotetto . L'unità immobiliare è composta da :

Piano quarto - disimpegno in corrispondenza del portone di ingresso e vano scala di collegamento al piano quinto sottotetto;

Piano quinto sottotetto: disimpegno, soggiorno con vista panoramica sulla vallata, locale ad uso cucina, due bagni, due camere da letto e da un locale sottotetto ad uso ripostiglio .

L'immobile presenta le pareti i soffitti in intonacati e tinteggiati a tempera; la pavimentazione sia nella zona giorno che nella zona notte è costituita prevalentemente da mattonelle di media dimensione in gress porcellanato; stesso tipo di pavimentazione, ma di formato più piccolo, è presente nei bagni; questi ultimi sono rivestiti sulle pareti e sono dotati degli usuali apparecchi sanitari .Le porte interne sono in legno ;gli infissi sono in legno muniti di vetri doppi e di persiane anch'esse in legno.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 122 particella 74 subalterno 22, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 113 m2, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m2 Rendita € 231,94, Viale Caduti della Resistenza n. 2 - Piano 4-5, altezza interna netta max 3,57 -altezza interna netta min. 1,50. Confini con spazi condominiali , Immobiliare Miravalle srl , salvo altri .

L'unità immobiliare descritta è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano ubicata all'interno e corpi scaldanti in alluminio a più colonne.

Dalla CTU risulta che la realizzazione dell'intero edificio e le successive modifiche sono state eseguite in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- licenza di costruzione numero 201 del 30/ 07/ 1960 di fabbricato ad uso albergo sul Pianoro del Colle San Marco rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno;
- licenza di costruzione numero 295 del 07/12/1961 di muro di recinzione dell'albergo sul Pianoro del Colle San Marco -Ascoli Piceno -rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno;
- licenza di costruzione numero 323 del 19/07/ 1967 di muro di recinzione dell'albergo sul pianoro del Colle San Marco- Ascoli Piceno, rilasciata alla ditta Rossi Elio di Ascoli Piceno ;
- permesso di costruire numero 99/ 2006 del 26/ 10/ 2006,variante della D.I.A.E. numero 522/2004 per la ristrutturazione dell'Hotel Miravalle con parziale mutamento delle destinazioni di uso e sistemazione degli spazi esterni rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle srl;
- D.I.A.E. Prot numero 30428 del 28/09/2007- per intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Ascoli Piceno-Pianoro San Marco avente destinazione albergo presentata dalla ditta immobiliare Miravalle SRL;
- certificato di agibilità prot 68314 del 07/12/2007 del fabbricato sito in Ascoli Piceno pianoro del Colle San Marco ,facenti parte della porzione dell'immobile destinata a residence (tra cui il subalterno 22 P 4-5) e della porzione dell'immobile destinata a civile abitazione avente destinazione albergo rilasciato su istanza della ditta Immobiliare Miravalle SRL;
- permesso di costruire n.24/2008 del 01/04/2008 ,accertamento di conformità e variante al permesso di costruire numero 99/2006 per la realizzazione delle sistemazioni esterne dell'hotel Miravalle sito sul Pianoro del Colle San Marco Ascoli Piceno, rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle srl.

Nell'unità immobiliare sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

risultano delle difformità edilizie interne consistenti nella diversa distribuzione interna dei vani . Dette difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 37 del DPR 380/ 2001 e del Testo Unico per l'Edilizia per "interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità". I costi della sanatoria comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili nell'ordine di euro 2500,00.

Anche dalla planimetria catastale risultano talune di formalità interne consistenti nella diversa distribuzione interna e nella diversa rappresentazione delle altezze nette dei vani. Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in euro 1000 circa.

L'accesso al complesso immobiliare, di cui l'immobile oggetto di pignoramento è porzione ,avviene direttamente dalla via pubblica.

L'immobile pignorato fa parte di un condominio; dalla comunicazione dell'amministratore di condominio risulta quanto segue:

non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate;

le spese fisse sono pari a euro 824,57 circa annue;

le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano ad euro 4.466,21.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati, redatta dall'ING Alesi Marco il 31.01.2024, depositata telematicamente e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it nonché sul Portale del Ministero di Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite pubbliche".

L'immobile pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali gravanti su di esso: la vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile verrà venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli iscritte sull'immobile messo all'asta sono le seguenti:

- iscrizione numero 5321/1193 del 30 maggio 2005 , ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo condizionato del 26 maggio 2005, repertorio numero 2248/812 a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona contro Immobiliare Miravalle srl con sede in Ascoli Piceno ;
- ipoteca iscrizione n.3242/ 452 del 9 maggio 2016, Ipoteca della Riscossione, nascente da Avviso di Addebito esecutivo del 5 maggio 2016, repertorio numero 759/ 816, emesso da Equitalia Centro spa sede Firenze;
- iscrizione ipotecaria numero 4847/599 del 27 maggio 2022, ipoteca della Riscossione nascente dal Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo del 25 maggio 2022, repertorio numero 1788/ 822 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione, sede Roma;
- trascrizione numero 10013/ 7501 del 3 novembre 2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/10/2022 numero di repertorio 1705 emesso da Tribunale di Ascoli Piceno a favore di PURPLE SPV srl, con sede in Conegliano (TV).

L'immobile risulta occupato dagli esecutati. Se gli immobili risulteranno ancora occupati al momento della redazione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.lgs. 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. 28/85 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 c.p.c. e ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Soraya G. Campisi, sito in Ascoli Piceno, C.so V. Emanuele 21.

Prezzo base euro 138.000,00(centotrentoottomila/00 euro).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 103.500,00 -centotremilacinquecento//00).

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 art.12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente) dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società Astalegale.net S.p.A., attraverso il suo portale www.spazioaste.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Astalegale .net S.p.a. Cauzioni Aste" con IBAN IT80R0303233840010000263314 specificando nella causale: "Tribunale di Ascoli Piceno -Esecuzione immobiliare n. 121/2022 -versamento cauzione".

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Soraya G. Campisi.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 cpc solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

La domanda deve contenere 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.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, indicando la denominazione dell'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 (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;

l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato; l'indicazione dell'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere

versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Soraya G. Campisi - Esec. Imm. n. 121/2022 RGE”. L’assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l’offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. 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. Soraya Campisi- Esecuzione Immobiliare n. 121/2022 RGE –”, o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall’aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all’art.41 del TU n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle Condizioni Generali della Vendita di cui all’allegato A dell’ordinanza del delegato del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia e relativi allegati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino - aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Soraya G.Campisi presso il suo studio di Corso V. Emanuele 21 , Ascoli Piceno.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell’immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Soraya G. Campisi nella misura liquidata dal G.E.

Mentre le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti saranno anticipate dall’aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

Detti costi verranno comunicati tempestivamente all’aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell’offerta. Si precisa che in mancanza di detta indicazione il termine di pagamento si intende quello massimo di giorni 90 dall’aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Soraya G. Campisi, con studio in C.so V. Emanuele 21, Ascoli Piceno (cellulare 347 9740967), presso il custode giudiziario avv. Achille Buonfigli, con studio in Ascoli Piceno, Via dell’Aspo 1, tel. 0736344194(anche per prenotare la visita dell’immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale

Ascoli Piceno, 20.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Soraya G. Campisi