

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista Esecuzione immobiliare n. 125/2019 R.G.E.

Promossa da: Purple Spv S.r.l. e per essa quale procuratrice la Cerved Credit Management S.p.a.

La sottoscritta **dottoressa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 19 novembre 2021

### AVVISA

che il giorno **11/01/2024, 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura,

dei seguenti beni, in unico lotto:

### DESCRIZIONE DEI BENI

Diritti di piena proprietà su immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione San Pietro di Lisciano e precisamente:

- fabbricato adibito a struttura ricettiva extra-alberghiera (Country House), costituito da due corpi di fabbrica di cui il primo corpo costituito dal solo piano terra ed il secondo corpo sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa piscina scoperta e corti esclusive di pertinenza, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 123 particelle graffate 73 subalterno 2 - 927 subalterno 1, piani T-1, categoria A/7, classe 1, vani 14, superficie catastale totale mq. 449, totale escluse aree scoperte mq. 365, R.C. euro 618,20;
- appezzamenti di terreno ricadenti in zona agricola e per una porzione della particella 70 in zona viabilità, della superficie catastale complessiva di mq. 18.949, distinti nel Catasto Terreni come segue:
  - al foglio 122 particella 232, are 87.08, R.D. euro 17,99, R.A. euro 17,99;
  - ed al foglio 123:
    - particella 21, are 14.30, R.D. euro 4,43, R.A. euro 4,43;
    - particella 25, are 8.80, R.D. euro 2,73, R.A. euro 2,73;
    - particella 68, are 1.15, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01;
    - particella 182, are 2.50, R.D. euro 0,65, R.A. euro 0,65;
    - particella 19, are 10.40, R.D. euro 3,76, R.A. euro 5,10;
    - particella 70, are 9.60, R.D. euro 2,97, R.A. euro 2,97;
    - particella 857, are 8.80, R.D. euro 2,27, R.A. euro 2,27;
    - particella 859, are 31.40, R.D. euro 8,11, R.A. euro 8,11;
    - particella 863, are 1.26, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,03;
    - particella 928, are 14.20, R.D. euro 2,93, R.A. euro 2,93.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 27 settembre 2021 il terreno ricade in zona agricola e per una porzione della particella 70 in zona viabilità.

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. Barbara Angelini, in data 19 ottobre 2021, depositata telematicamente in pari data e successiva integrazione del 9 marzo 2022, pubblicate sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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 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. 22/01/2008, 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 in oggetto è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che per successivi interventi edilizi è stata presentata al Comune di Ascoli Piceno D.I.A.E. prot. n. 5627 in data 31 gennaio 2003; è stato rilasciato dal medesimo Comune Permesso di Costruire n. 117/05 in data 17 novembre 2005; è stata presentata al Comune di Ascoli Piceno D.I.A.E. prot. n. 30471 in data 18 maggio 2006.

Per lo stesso immobile in data 31 agosto 2006 veniva rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno certificato di agibilità prot. n. 50445.

La piscina, di pertinenza del fabbricato, risulta autorizzata in forza del Permesso di Costruire n. 114/05 rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 17 novembre 2005; è stata presentata al medesimo comune D.I.A.E. prot. n. 33322 in data 31 maggio 2006; è stata rilasciata dal comune di Ascoli Piceno autorizzazione all'esercizio a seguito di domanda in data 30 marzo 2012.

Il CTU nella sua relazione ha riscontrato delle difformità edilizie catastali che in sunto si riportano, ma che più ampiamente sono descritte nella perizia sopra citata:

- 1) lieve ampliamento mediante abbattimento del muro ed eliminazione del terrapieno tra i locali interrati e le tre camere da letto al piano terra;
- 2) diversa realizzazione del tramezzo del bagno privato della camera sud al piano terra;

- 3) apertura di una porta nel muro ovest del locale disimpegno al piano terra per l'accesso alla tettoia esterna adibita a chiosco -bar, realizzato senza autorizzazione ma di facile rimozione;
- 4) eliminazione della parete del locale tecnico nel sottoscala esterno ad ovest, al piano terra;
- 5) ampliamento dei soppalchi all'interno delle camere al piano secondo;
- 6) realizzazione di una porta di accesso dai locali interrati annessi alla piscina.

Tali opere (ripartizione interne) comunque risultano conformi agli strumenti urbanistici e sanabili con SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37 DPR 380/2001, fatta eccezione del Chiosco bar sopra citato e del locale ricavato dal terrapieno che deve essere tombato.

Sarà necessaria anche una variazione catastale per aggiornare la planimetria del fabbricato rispetto allo stato attuale.

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.

Le porzioni immobiliari verranno vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), allorché saranno cancellate a cura e spese della procedura, fermi restando i vincoli di destinazione d'uso che non potranno essere cancellati.

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 27/04/2021 l'immobile risulta locato ed utilizzato da terzo con contratto di affitto del 6 dicembre 2019 con durata sei anni rinnovabile per altri sei, registrato all'Agenzia Entrate di Ascoli Piceno in data 30 dicembre 2019 al n. 3549 S.3T, non opponibile alla procedura.

Con provvedimento in data 06/05/2021 il G.E. autorizzava il locatario ad occupare l'immobile, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura, con obbligo di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del Custode.

Se le porzioni immobiliari sono ancora occupate dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione delle stesse 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.

**Prezzo base euro 488.000,00**

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

**Offerta minima euro 366.000,00**

**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 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. - Notaio delegato Donatella Calvelli - N. 125/2019 R.G.E.".

#### 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.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.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 - N.125/2019 R.G.E. - 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 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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.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. Orsini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario, dott. Carlo Sansonetti, con studio in Ascoli Piceno – Via T.C. Onesti 3/I - tel. 0736/42704, email: [c.sansonetti@yahoo.it](mailto:c.sansonetti@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, lì 24/10/2023

IL NOTAIO  
Dott.ssa Donatella Calvelli