

**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 4 giugno 2025, alle ore 16.00 e ss., presso la sala del Consiglio dell'ordine degli avvocati 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, del seguente bene immobile:

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 del bene pignorato, 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/>).

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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 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 del bene.

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, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad eccezione delle formalit  non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attivit  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 attivit  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 2) - Prezzo base € 51.040,00 (cinquantunomilaquaranta/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: € 38.280,00 (trentottomiladuecentottanta/00).

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

* * *

Se l'immobile   occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sar  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 pu  essere presentata in via telematica, con le modalit  di cui agli articoli 12 e s.s. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalit  sotto indicate.

MODALIT  DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalit  analogica in busta chiusa.

Le offerte andranno presentate in busta chiusa entro il giorno precedente la vendita nella fascia oraria dalle ore 9:00 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 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 dall'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 e delle spese, 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 e alla perizia con 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.astemobili.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".

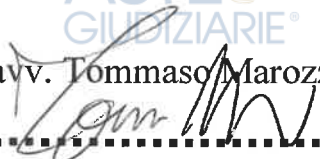
* * *

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, 22 marzo 2025

Il Professionista Delegato

avv. Tommaso Marozzi



.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®