

Avv. Claudia Bonaduce
Patrocinante in Cassazione
Via A. Gramsci n. 14
64100 Teramo
Tel. 0861588686 - 0861414214
Fax 0861588686 Cell. 3392964119
E-mail: claudia.bonaduce@pec-avvocatiteramo.it
E-mail: avvclaudiabonaduce@gmail.com

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. Imm. n. 123/2018 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi

L'Avv. Claudia Bonaduce delegato - giusta ordinanza del 11.03.2022 e ordinanza del 06.11.2023 - dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ascoli Piceno Dott.ssa Simona D'Ottavi al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. relativamente all'intestata procedura esecutiva immobiliare n. 123/2018 R.G.E.,

- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 25.10.2022, è andata deserta con riferimento ai Lotti n. 2 e n. 4;
- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 14.02.2023, è andata deserta con riferimento ai Lotti n. 2 e n. 4;
- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 07.05.2024, è andata deserta con riferimento ai Lotti n. 2 e n. 4;
- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 25.07.2024, è andata deserta con riferimento ai Lotti n. 2 e n. 4;

AVVISA

ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. che, il giorno **05 novembre 2024 alle ore 14:30** presso l'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza S. Orlandi n. 1, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

di quanto segue:

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà 1/1 su terreni agricoli siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Brecciarolo, censiti al NCT del Comune di Ascoli Piceno al foglio **74** particella **30** (AA) Seminativo, 300 mq, Reddito Dominicale € 1,08 - (AB) Pascolo Arborato, 2.950 mq Reddito Dominicale € 1,68; particella **69**, Pascolo Arborato, 1.550 mq, Reddito Dominicale € 0,88; particella **117**, Seminativo, 1.960 mq, Reddito Dominicale € 3,54; particella **151** (AA) Seminativo, 3.600 mq, Reddito Dominicale € 13,01 - (AB) Incolto Produttivo, 3.545 mq, Reddito Dominicale € 0,37; particella **162**, Seminativo, 830 mq, Reddito Dominicale € 3,43; particella **209** (AA) Seminativo, 490 mq, Reddito Dominicale € 1,77 - (AB) Uliveto, 880 mq, Reddito Dominicale € 1,59; particella **1801** (*ex* 211 porz AC) Seminativo, 8.340 mq, Reddito Dominicale € 30,15; particella **603**, Seminativo, 700 mq, Reddito Dominicale € 2,89; particella **1213**, Terreno nuova formazione, 110 mq, Reddito Dominicale € 0,00; particella **1216**, Seminativo Arborato, 495 mq, Reddito Dominicale € 1,92; particella **1443** (AA) Seminativo Arborato, 573 mq, Reddito Dominicale € 2,22 - (AB) Uliveto, 2.352 mq; Reddito Dominicale € 4,25; particella **1614**, Seminativo Arborato, 315 mq, Reddito Dominicale € 1,22; particella **1656**, Seminativo, 5.012 mq, Reddito Dominicale € 54,27; particella **1657**, Seminativo, 6.320 mq, Reddito Dominicale € 59,00; particella **1658**, Seminativo, 5.672 mq, Reddito Dominicale € 20,51; particella **1772**, Seminativo, 20.340 mq, Reddito Dominicale € 73,53; particella **1774**, Seminativo Arborato, 3.070 mq, Reddito Dominicale € 11,89; particella **1776**, Seminativo Arborato, 32.015 mq, Reddito Dominicale € 124,01; particella **1779**, Seminativo, 30 mq, Reddito Dominicale € 0,12

Prezzo base d'asta del lotto n. 2: € 67.840,00 (sessantasettemilaottocentoquaranta/00)

Offerta minima del lotto n. 2: € 50.880,00 (cinquantamilaottocentoottanta/00)

Rilancio minimo: non inferiore al 3% sull'offerta più alta

LOTTO N. 4: diritti di piena proprietà 1/1 su opificio rurale sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Brecciarolo snc, piano S1-T, censito al NCEU del Comune di Ascoli Piceno al foglio 74, particella 1773, cat. F/2

Prezzo base d'asta del lotto n. 4: € 265.600,00 (duecentosessantacinquemilaseicento/00)

Offerta minima del lotto n. 4: € 199.200,00 (centonovantanovemiladuecento/00)

Rilancio minimo: non inferiore al 3% sull'offerta più alta

Si precisa che i 2 lotti vengono venduti separatamente e che, pertanto, dovranno essere presentate singole offerte per ciascuno di essi.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella CTU del 07.06.2021 a firma dell'Arch. Laura Peroni, con studio in Via B. Tucci n. 23/C – 63100 Ascoli Piceno – p.e.c.: laura.peroni@archiworldpec.it - e-mail: arch.lauraperoni@libero.it fax/tel. 0736/256140 - Cell 328/2244824 i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si evidenzia, in ossequio a quanto stabilito dal G.E. del Tribunale di Ascoli Piceno con provvedimento del 06.11.2023, il sopravvenuto frazionamento della part. 211 di talchè la porzione di detta particella (AC) compresa nel Lotto n. 2 è, all'attualità, catastalmente individuata come part. 1801 (cfr. frazionamento a firma dell'Arch. Peroni depositato il 02.10.2023).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Peroni.

Custode dei beni pignorati è il Dott. Simone Corradini con studio in Via Forlanini n. 1, San Benedetto del Tronto (AP), Tel. 073586835 - E-mail: corradini.tax@gmail.com, PEC: simone.corradini.commercialisti@postecert.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ ANALOGICA:

I soggetti interessati (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) potranno depositare (anche non personalmente) presso la sede dell'Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno sita all'interno - piano terra - del Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza S. Orsini n. 1 - Ascoli Piceno, **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** una busta chiusa contenente:

1. l'offerta di acquisto irrevocabile;
2. un assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Claudia Bonaduce n. 123/2018 R.G.E." nonché fotocopia dell'assegno;
3. fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta.

L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda - debitamente firmata - scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) e dovrà riportare:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare: Tribunale Ascoli Piceno - Esec. Imm. n. 123/2018 RGE;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore *ex art.* 568 c.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta;
- c) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita IVA se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 aggiornato (non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri; se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare;

- d) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto);
- e) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che 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.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) devono connettersi al portale www.spazioaste.it.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore Astalegale.net s.p.a., in essere c/o Banca Sella s.p.a., identificato con IBAN: IT75A0326822300052136399670. Il bonifico dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita indicando come causale: "Versamento cauzione Proc. Esec. Imm. n. 123/2018 RGE Tribunale di Ascoli Piceno" e la relativa ricevuta dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente alla documentazione prescritta in caso di presentazione di offerta in modalità analogica.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Lotto n. 2:

I terreni, ubicati sulla collina interposta fra la Frazione Monticelli e la Frazione Brecciarolo, a circa 5 Km dal centro storico di Ascoli Piceno, sono facilmente raggiungibili dalla strada provinciale SS Salaria attraverso le strade pubbliche, via dei Cardì, con imbocco nella parte sud dell'appezzamento. E' possibile raggiungere la parte nord degli appezzamenti da via delle Pratoline, ad est, mediante servitù di fatto su strada privata di altra proprietà di accesso anche ad altri beni oggetto di esecuzione.

La zona è prevalentemente agricola, anche se prossima all'edificato della Frazione Monticelli e Brecciarolo.

I terreni hanno un'estensione complessiva di mq 121.449,00 ed una giacitura in prevalenza con pendenza verso est e sud. Parte di essi, con esposizione sud-est, hanno ottima panoramicità verso la valle sottostante con vista sulla vallata. Per la maggior parte sono coltivati a seminativo, esistono numerose piante di olivi sia sparse che raggruppate in un uliveto di più recente impianto ed in minor parte vi sono appezzamenti di natura boschiva ed incolti con vegetazione spontanea.

Sui terreni identificati catastalmente al N.C.T. al foglio 74 p.lle 1213, 1614, 1776, 1779, 1772 e 1774, insiste attualmente un tracciato stradale, in parte anche già rappresentato catastalmente, costituente una servitù di fatto. Tale strada permette di raggiungere non solo il manufatto e il fabbricato rurali, ma anche un ulteriore tratto di strada interpodereale verso altre proprietà. Si ritiene opportuna la costituzione formale di detta servitù. Invece sulle p.lle 30-117-162-209-1656-1658, insiste un vincolo di "non edificabilità" costituito ai sensi della L.R.13/90 per la realizzazione del fabbricato rurale, autorizzato con Permesso di Costruire 49/2010 del 16.08.2010.

Ai fini invece della realizzazione del manufatto con prevista destinazione birrificio il volume realizzabile è stato determinato ai sensi dell'art. 11 della L.R.13/90 utilizzando l'If pari a 1,00 mc/mq

calcolato sull'intera proprietà oggetto di esecuzione oltre altre non oggetto fino alla concorrenza della superficie dichiarata negli elaborati progettuali.

In prossimità dell'ingresso a nord ai terreni oggetto di esecuzione, da via delle Pratoline, nelle vicinanze del Torrente Bretta, risultano presenti sulla particella identificata catastalmente al N.C.T. al Foglio 74 mappale 603, manufatti precari privi di titolo edilizio, non regolarizzabili, pertanto da rimuovere.

Lotto n. 4:

Il bene, ubicato in Località Brecciarolo, in zona periferica agricola, caratterizzata prevalentemente da case sparse, è costituito da un ampio edificio quadrangolare, composto da un piano interrato, un piano terra e un lastrico di copertura, dotato di corte esterna di circa 4.860 mq caratterizzata da ulivi sparsi e vegetazione spontanea. E' inoltre presente una vasca circolare di raccolta delle acque per l'irrigazione posta ad ovest della corte. L'accesso all'immobile è garantito mediante strada privata, di cui un primo tratto, in prossimità di via dei Cardi, asfaltato. Attualmente tale viabilità risulta catastalmente individuata, con servitù costituite per il primo tratto e di fatto (eventualmente da costituirsi) per la porzione finale (sulle particelle 1213, 1614, 1776, 1779, 1772 e 1774). Tale strada permette inoltre di raggiungere anche il fabbricato rurale, proseguendo verso altre proprietà. Si ritiene opportuna la costituzione formale di detta servitù.

Il piano interrato avente dimensioni di metri 40x40 con un'altezza di circa 4,25 metri, è costituito da un unico vano con tre pareti in c.a. controterra e n. 4 accessi carrabili. Attualmente risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi opera di finitura e della soletta sul piano fondazione. Il piano terra, completamente allo stato grezzo, privo di tamponature e finiture, ha una superficie complessiva di mq 1600, di cui coperta 900 mq (metri 30x30) con un'altezza di circa 4,25 metri, collegato al piano seminterrato e al lastrico di copertura mediante scala interna in c.a. e vano ascensore.

La volumetria del fabbricato risulta autorizzata ai sensi dell'art. 11 della L.R.13/90 utilizzando l'If pari a 1,00 mc/mq calcolato sull'intera proprietà oggetto di esecuzione oltre ad altre non oggetto, fino alla concorrenza della superficie dichiarata negli elaborati progettuali.

L'immobile risulta conforme, in considerazione dello stato di ultimazione, completamente al grezzo, le opere ad ora realizzate possono ritenersi conformi all'ultima autorizzazione (Permesso di costruire n. 82/2010 del 17.12.2010), risultando quindi ammissibili e ricomprese nelle tolleranze le minime discordanze dimensionali riscontrate.

STATO DI POSSESSO

I lotti posti in vendita risultano liberi.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si avverte che:

- 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 comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato e che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.;
- il portale per la presentazione delle offerte telematiche e per lo svolgimento dell'asta telematica è www.spazioaste.it;
- l'offerente, al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato

dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in caso di uguale importo della cauzione, quella inviata per prima);

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il Tribunale di Ascoli Piceno;
- l'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto) dovrà essere versato mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Claudia Bonaduce n. 123/2018 R.G.E.", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta ovvero mediante bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche;
- il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Claudia Bonaduce n. 123/2018 R.G.E." 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 deve essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione;
- ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita, dell'elaborato peritale, dovrà dispensare 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 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed 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; conseguentemente, 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 di impianti 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c., ogni creditore potrà presentare l'istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, nel termine di 10 giorni prima della data di udienza fissata per la vendita.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei relativi allegati, del frazionamento eseguito dall'Arch. Peroni depositato il 02.10.2023

nonché dell'avviso di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima del CTU ed il frazionamento eseguito dall'Arch. Peroni depositato il 02.10.2023 potranno essere consultati e scaricati dai siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.immobiliare.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> ovvero chiesti al professionista delegato.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Ascoli Piceno - Teramo, li 06 agosto 2024

Il professionista delegato

Avv. Claudia Bonaduce

