

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

**Esecuzione Immobiliare n.29/2020 R.G.E.**

Promosso da: GROGU SPV S.R.L., e, per essa, Prelios Credit Solutions S.p.a.

Il professionista delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 (cel. 347/9058740), visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 29/2020 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 21/11/2022, nonché le disposizioni del G.E. del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015, visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **20 Novembre 2024 ore 15:30** e seguenti presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Emanuela Zannoni, sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista", precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica 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 immobili

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO 2:**

Diritto di piena proprietà su appezzamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno ubicato in area agricola nella zona rurale posta a pochi km a nord dall'abitato del quartiere Monticelli.

Le varie particelle attigue tra loro formano un appezzamento di terreno di mq 21.980 con giacitura di media pendenza, acclive in direzione ovest – est. L'appezzamento è in parte incolto e ricoperto da vegetazione spontanea a medio e basso fusto e in parte ricoperto da piante ad alto fusto. Sulla particella catastalmente identificata al n. 197 insite anche un fabbricato rurale diruto.

I beni sono distinti al Catasto Terreni del comune di Ascoli Piceno al:

-fg. 46 p.lla 420 qualità semin.arbor classe 2 della superficie di are 01, ca 90 R.D. € 1,03 R.A. € 1,03

-fg. 46 p.lla 592 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 03, ca 80 R.D. € 1,77 R.A. € 1,77

-fg. 46 p.lla 369 qualità seminativo classe 3 della superficie di are 60, ca 30 R.D. € 24,91 R.A. € 31,14

-fg. 46 p.lla 197 qualità fabbricato rurale classe - della superficie di are 01, ca 20 R.D. € - R.A. €-

-fg. 46 p.lla 196 qualità seminativo classe 4 della superficie di ha1 are 52, ca 60 R.D.55,17 € R.A. €74,87

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno, i terrini possiedono le destinazioni urbanistiche di seguito riportate: - Foglio 46 part. 592, 420, 369 porz., 197, 196 porz., 370 secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in "Area Agricola tutela 1" – art. 58 NTA; - Foglio 46 part. 369 porz. e 196 porz. secondo lo strumento urbanistico - PRG in

adeguamento al PPAR sono identificate in “Aree Agricole” – art. 57 NTA;

**LOTTO2-Prezzo base della vendita € 25.280,00 (Euro venticinquemiladuecentottanta/00).**

**Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 18.960,00 (Euro diciottomilanovecentosessanta/00))**

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

### **LOTTO 3:**

Diritto di piena proprietà su appezzamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno ubicato in area agricola nella zona rurale posta a pochi km a nord dall'abitato del quartiere Monticelli di mq 4.901 composto da varie particelle attigue tra loro, in parte sono frustoli di terra destinati alla viabilità, in parte si tratta di terreni incolti e ricoperti da vegetazione spontanea a medio e basso fusto.

I beni sono distinti al Catasto Terreni del comune di Ascoli Piceno al

-fg. 72 p.lla 439 porz AA qualità vigneto classe 3 della superficie di are 26 ca 00 R.D. € 12,09 R.A. € 12,09 e porz AB qualità seminativo classe 3 della superficie di are 04 ca 55 R.D. € 1,88 R.A. € 2,35

-fg. 72 p.lla 844 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 07 ca 00 R.D. € 3,25 R.A. € 3,25

-fg. 72 p.lla 845 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 01 ca 85 R.D. € 0,86 R.A. € 0,86

-fg. 72 p.lla 846 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 00 ca 49 R.D. € 0,23 R.A. € 0,23

-fg. 72 p.lla 847 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 00 ca 65 R.D. € 0,30 R.A. € 0,30

-fg. 72 p.lla 849 qualità vigneto classe 3 della superficie di are 03 ca 60 R.D. € 1,67 R.A. € 1,67

-fg. 72 p.lla 851 qualità semin. arbor classe 2 della superficie di are 03 ca 00 R.D. € 1,63 R.A. € 1,63

-fg. 72 p.lla 854 qualità semin. arbor classe 2 della superficie di are 01 ca 87 R.D. € 1,01 R.A. € 1,01

**Sull'attuale p.lla 439 (Ex p.lla 36) risulta trascritta costituzione di servitù di attraversamento del 09.11.1975 ai nn, 5419/4339 a favore del Consorzio Idrico.**

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno, i terreni possiedono le destinazioni urbanistiche di seguito riportate: - Foglio 72 part. 439 porz., 844 porz., 845 porz., 846, 849, 851, 854 secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “Aree Agricole” – art. 57 NTA; - Foglio 72 439 porz., 844 porz., 845 porz., 847, 844 porz. secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “Area Agricola tutela 1” – art. 58 NTA e “Viabilità” – art 38 NTA.

**LOTTO 3-Prezzo base della vendita Euro € 5.120,00 (Euro cinquemilacentventi/00).**

**Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 3.840,00 (Euro tremilaottocentoquaranta/00))**

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

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

L'unità immobiliare è meglio descritta nella CTU a firma del Geom. Giancarlo Urriani con studio in Via Santorre di Santarosa n. 15 – 63082 Castel di Lama (AP) – pec:giancarlou@pec.it; e-mail: urrianig@gmail.com; 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.

Quando alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare si richiama, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Giancarlo Urriani.

## **SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO 2**

Insiste sul terreno identificato alla part 197 del foglio 46 un fabbricato rurale diruto il quale sarebbe opportuno accatastare come unità collabente.

**I costi stimati per la regolarizzazione catastale e urbanistica comprensiva di spese tecniche sono quantificabili in circa € 3.000,00**

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. 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.

Si precisa che 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, purchè 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 delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista delegato (D.M. 227/2015), quantificate e comunicate dal professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà versarle nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del GE).

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono trasferiti all'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 della dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Per chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Asta legale.net Spa attraverso il suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

1. offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Astalegale.net. S.p.A. Cauzioni Aste “ con IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno –Esecuzione immobiliare n. 29/2020 RGE –Versamento cauzione** e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;
4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita;
9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
10. l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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 e degli allegati di tali atti, 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

### **Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 16:30 alle ore 18:30 presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama, Via Salaria n. 418, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura) e il numero del lotto;
- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale ( o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;
- c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione ( in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto)
- e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa , insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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 e degli allegati di tali atti, 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;
- g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a –“Tribunale di Ascoli Piceno – dott.ssa Emanuela Zannoni – n.29/2020 R.G.E. ” – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.**

L' offerta deve essere sottoscritta e 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.

### **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 – Dott.ssa Emanuela Zannoni– n.29/2020 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 di delega 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](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.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 Dott.ssa Emanuela Zannoni presso il suo studio sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418. 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, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti ( con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura), ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella relativa al delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, nella misura liquidata dal G.E. 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 del delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418, (cellulare 347/9058740) mail: emanuelazannoni79@gmail.com o presso il custode giudiziario Dott.ssa Franca Liberati con studio in Ascoli Piceno, via XX Settembre n.10, tel. 0736/252969 – mail: f.liberati@tiscali.it ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott.ssa Franca Liberati un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Castel di Lama 09/08/2024

Il professionista Delegato  
Dott.ssa Emanuela Zannoni

