

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 18/2022

Promossa da: Popolare Bari NPLS 2016 S.R.L. e per essa quale mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a., rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.a.

La sottoscritta **dr.ssa Cristiana Castallo**, notaio in Ascoli Piceno, delegato ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 15/9/2023

## AVVISA

che il giorno **19/12/2024, alle ore 15,30** 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

Intera piena proprietà di complessi boschivi siti in Comune di **Valle Castellana (TE)**, località Valloni e Pascellata, ubicati nel piano collinare e submontano a quote altitudinali tra i 500 m slm e gli 850 m slm, con pendenze per lo più moderate, maggiormente accentuate in alcuni tratti, della superficie catastale complessiva di Ha 48.47.96, RD. complessivo aggiornato euro 215,38, R.A. complessivo aggiornato euro 249,39. Gli estremi catastali degli immobili vengono di seguito riportati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie				Reddito	
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
23	137	BOSCO MISTO	U	4	65	80	46580,00	14,43	2,14
31	66	PASCOLO ARB	3	4	1	90	40190,00	8,30	8,30
23	152	PASCOLO ARB	2	3	50	20	35020,00	10,85	7,23
31	163	BOSCO CEDUO	2	2	65	40	26540,00	8,22	4,11
23	128	PASCOLO ARB	3	1	77	60	17760,00	3,67	6,67
23	218	BOSCO CEDUO	2	1	70	30	17030,00	5,28	2,64
87	28	BOSCO CEDUO	2	1	48	90	14890,00	4,61	2,31
23	217	BOSCO MISTO	U	1	46	0	14600,00	4,52	0,75
78	163	BOSCO CEDUO	2	1	43	60	14360,00	4,45	2,22
87	44	PASCOLO	2	1	32	20	13220,00	4,78	0,68
23	216	PASCOLO CESPUG	U	1	31	30	13130,00	2,71	1,36
23	192	SEMIN ARBOR	3	1	29	90	12990,00	16,77	26,84
23	166	SEMINATIVO	3	1	19	50	11950,00	12,34	27,77
31	92	SEMINATIVO	3		90	20	9020,00	9,32	20,96
23	198	SEMIN ARBOR	2		83	40	8340,00	15,08	21,54
23	151	SEMINATIVO	3		82	30	8230,00	8,50	19,13
31	215	BOSCO CEDUO	2		79	90	7990,00	2,48	1,24
23	177	PASCOLO ARB	2		75	20	7520,00	2,33	1,55
88	43	BOSCO CEDUO	1		72	50	7250,00	3,00	2,25
31	118	PASCOLO ARB	2		69	60	6960,00	2,16	1,44
23	196	BOSCO CEDUO	2		67	0	6700,00	2,08	1,04

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie				Reddito	
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
31	146	PASCOLO	2		58	50	5850,00	2,11	0,30
23	167	PASCOLO ARB	3		55	50	5550,00	1,15	1,15
23	136	SEMINATIVO	4		54	90	5490,00	3,40	8,51
31	61	PASCOLO ARB	2		52	0	5200,00	1,61	1,07
23	200	SEMINATIVO	3		50	20	5020,00	5,19	11,67
31	29	BOSCO CEDUO	2		48	90	4890,00	1,52	0,76
31	143	PASCOLO	2		48	40	4840,00	1,75	0,25
87	41	BOSCO CEDUO	3		46	40	4640,00	0,72	0,72
23	158	PASCOLO ARB	3		45	90	4590,00	0,95	0,95
88	68	BOSCO CEDUO	1		43	60	4360,00	1,80	1,35
31	132	PASCOLO	2		40	60	4060,00	1,47	0,21
23	173	SEMINATIVO	3		40	50	4050,00	4,18	9,41
23	133	BOSCO MISTO	U		37	30	3730,00	1,16	0,19
23	176	SEMINATIVO	3		35	10	3510,00	3,63	8,16
23	220	PASCOLO	1		32	64	3264,00	1,69	0,34
23	172	PASCOLO ARB	2		29	20	2920,00	0,90	0,60
23	195	SEMIN ARBOR	4		28	70	2870,00	2,22	4,45
23	155	BOSCO MISTO	U		28	20	2820,00	0,87	0,15
31	129	PASCOLO	2		28	20	2820,00	1,02	0,15
23	145	PASCOLO CESPUG	U		24	90	2490,00	0,51	0,26
31	43	PASCOLO ARB	2		24	80	2480,00	0,77	0,51
31	160	BOSCO CEDUO	2		24	20	2420,00	0,75	0,37
23	129	PASCOLO ARB	2		22	80	2280,00	0,71	0,47
31	123	PASCOLO	1		20	50	2050,00	1,06	0,21
23	153	BOSCO MISTO	U		20	40	2040,00	0,63	0,11
31	91	BOSCO CEDUO	2		19	20	1920,00	0,59	0,30
23	201	PASCOLO ARB	3		18	30	1830,00	0,38	0,38
31	25	SEMINATIVO	3		17	80	1780,00	1,84	4,14
31	26	BOSCO MISTO	U	1	17	70	1770,00	3,65	0,61
23	221	INCOLT STER			17	60	1760,00		
31	30	PASCOLO ARB	3		17	40	1740,00	0,36	0,36
31	64	SEMINATIVO	3		17	40	1740,00	1,80	4,04
23	170	PASCOLO ARB	3		16	80	1680,00	0,35	0,35
31	161	BOSCO CEDUO	2		16	60	1660,00	0,51	0,26
23	164	PASCOLO	1		15	40	1540,00	0,80	0,16
39	335	PASCOLO CESPUG	U		13	60	1360,00	0,28	0,14
31	21	SEMINATIVO	2		13	50	1350,00	2,09	3,83
31	98	CASTAGNETO	2		13	40	1340,00	0,90	0,07
31	108	SEMINATIVO	3		13	20	1320,00	1,36	3,07
31	251	SEMINATIVO	2		13	20	1320,00	2,05	3,75
88	62	PASCOLO	1		13	20	1320,00	0,68	0,14
23	134	SEMINATIVO	4		12	80	1280,00	0,79	1,98
31	20	SEMINATIVO	2		12	80	1280,00	1,98	3,64
31	151	CASTAGNETO	3		11	30	1130,00	0,35	0,06
23	165	SEMINATIVO	2		8	40	840,00	1,30	2,39
23	171	SEMINATIVO	3		8	30	830,00	0,86	1,93

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie				Reddito	
				ha	are	ca	Tot Mq	Domenicale	Agrario
89	160	PASCOLO	1		8	10	810,00	0,42	0,08
31	216	INCOLTO STER			8	0	800,00		
39	322	PASCOLO CESPUG	U		7	60	760,00	0,16	0,08
23	199	SEMINATIVO	2		7	10	710,00	1,10	2,02
31	24	BOSCO MISTO	U		7	0	700,00	0,22	0,04
31	63	BOSCO MISTO	U		6	80	680,00	0,21	0,04
88	162	BOSCO CEDUO	2		6	20	620,00	0,19	0,10
31	119	BOSCO CEDUO	3		5	60	560,00	0,09	0,09
23	197	SEMINATIVO	3		5	10	510,00	0,53	1,19
31	105	SEMINATIVO	2		4	30	430,00	0,67	1,22
23	193	SEMIN ARBOR	3		4	10	410,00	0,53	0,85
31	217	PASCOLO	2		4	0	400,00	0,14	0,02
23	135	PASCOLO	2		3	70	370,00	0,13	0,02
31	109	BOSCO CEDUO	2		2	80	280,00	0,09	0,04
31	120	PASCOLO ARB	3		2	20	220,00	0,05	0,05
31	65	PASCOLO ARB	3		1	80	180,00	0,04	0,04
31	42	PASCOLO CESPUG	U		1	80	180,00	0,04	0,02
31	240	BOSCO CEDUO	3		1	10	110,00	0,02	0,02
87	15	PASCOLO	2		1	0	100,00	0,04	0,01
88	164	BOSCO CEDUO	2			97	97,00	0,03	0,02
23	187	FABBR DIRUTO				93	93,00		
31	131	PASCOLO CESPUG	U			87	87,00	0,02	0,01
31	71	INCOLT PROD	U			86	86,00	0,01	0,01
31	68	PASCOLO ARB	2			86	86,00	0,03	0,02
39	323	PASCOLO CESPUG	U			80	80,00	0,02	0,01
39	327	PASCOLO CESPUG	U			70	70,00	0,01	0,01
31	130	PASCOLO CESPUG	U			64	64,00	0,01	0,01
31	209	PASCOLO CESPUG	U			9	9,00	0,01	0,01

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 dott. agr. Lucio Perozzi in data 21 aprile 2023, depositata telematicamente in pari data, aggiornata e corretta con deposito telematico in data 15 maggio 2023, pubblicata 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 del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di esso. 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.

In base al vigente Piano Regolatore Generale l'immobile ricade interamente in zona rurale ed è compreso nell'area normata dalle N.T.A. del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valle Castellana il 17/03/2023 n. 5/2023 prot. 1874.

La particella 187 del foglio 23 ha la seguente destinazione: fabbricato diruto. Tale immobile non risulta più esistente, non ci sono sedimi in loco, né sussistono i presupposti di individuazione e/o perimetrazione dello stesso per l'eventuale rilievo finalizzato all'accatastamento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

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 27/01/2023, i terreni risultano avere prevalente uso boschivo.

Dalla CTU risulta, altresì, che l'immobile è condotto in affitto con scadenza al 31/10/2042, in forza di contratto a rogito del Notaio Antonio Mastroberardino di Pescara in data 5/11/2012, rep. 171325/42897, debitamente registrato in data 04/12/2012 al n. 12746 S.1T e trascritto a Teramo il 6/12/2012 ai nn. 12086/16637. Con successiva comunicazione pervenuta in data 20/03/2024 il Custode Giudiziario confermava che il citato contratto di affitto è ancora in vigore ed ha scadenza 31/10/2042.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso 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 40.320,00 (quarantamilatrecentoventi/00)**

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

**Offerta minima euro 30.240,00 (trentamiladuecentoquaranta/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 n. 227 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. – E. IMM. N. 18/2022 - Notaio delegato Cristiana Castallo"

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 Astalegale.net S.p.a. attraverso il suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 "Astalegale.net S.p.a. Cauzioni Aste" con IBAN IT 75A0326822300052136399670 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2022 - Versamento Cauzione Notaio delegato Cristiana Castallo". 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.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.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. Orlini, 1- Ascoli Piceno (all'interno del Palazzo di Giustizia). È possibile richiedere al custode giudiziario dr.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n. 10 - tel. 0736/252969, email: [f.liberati@tiscali.it](mailto:f.liberati@tiscali.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, li 09/10/2024

IL NOTAIO  
CRISTANA CASTALLO