

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA  
Esecuzione immobiliare n. 53/2023 R.G.E.

Promossa da

FEDAIA SPV S.R.L.

e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

.”

Il sottoscritto Avv. Barbara Girolami, delegato dal G.E., dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 25/10/2024, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

## AVVISA

che il **giorno 26 marzo 2025, alle ore 16.30** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n°1, è fissata la vendita senza incanto, **con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti beni:

Lotto unico: **“diritti di piena proprietà su complesso immobiliare costituito dai seguenti beni siti nel Comune di Offida (AP), in Contrada San Lazzaro:**

- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 37 sub. 1, cat. F/2, piano T-1;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 37 sub. 2, cat. F/2, piano T;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 37 sub. 3, cat. F/1, piano T, cons. mq. 470,00;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 40, cat. F/2, piano T-1;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 39, cat. F/2, piano T-1;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 38, cat. F/2, piano T-1;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 88, cat. F/2, piano T-1;**
- **fabbricato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, part.lla 376, cat. F/2, piano T-1;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 61, pascolo, classe U, mq. 6.720,00, R.D. € 2,43, R.A. € 1,39;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 63, vigneto, classe I, mq. 14.090,00, R.D. € 105,51, R.A. € 90,96;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 64, vigneto, classe 2, mq. 1.510,00, R.D. 9,36, R.A. € 8,58;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 71 AA, pascolo, classe U, mq. 744,00, R.D. 0,27, R.A. € 0,15;**

- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 71 AB, pascolo arb., classe U, mq. 1.856,00 R.F. 0,86, R.A. € 0,38;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 79, vigneto, classe I, mq. 6.210,00, R.D. 46,50, R.A. € 40,09;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 80, vigneto, classe 2, mq. 9.970,00, R.D. € 61,79, R.A. € 56,64;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 95, vigneto, classe I, mq. 3.230,00, R.D. € 24,19, R.A. € 20,85;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 96 AA, seminativo, classe 3, mq. 78,00, R.D. € 028, R.A. € 0,36;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 96 AB, vigneto, classe 2, mq. 4.022,00, R.D. € 24,93 R.A. € 22,85;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 103, pascolo, classe U, mq. 504,00 R.D. € 0,18, R.A € 0,10;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 105, area rurale, mq. 360,00;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 110, uliveto, classe 2, mq. 1.660,00, R.D. € 4,72, R.A. € 6,00;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 111, vigneto, classe 2, mq. 5.910,00, R.D. € 36,63, R.A. € 33,57;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 139 AA, pascolo, classe 2, mq. 2.164,00, R.D. € 6,15, R.A. € 7,82;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 139 AB, vigneto, classe 2, mq. 206,00, R.D. € 1,28, R.A. € 1,17;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 140, vigneto, classe 2, mq. 1.720,00, R.D. € 10,66, R.A. € 9,77;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 141, vigneto, classe 2, mq. 57,00, R.D. € 0,35, R.A. € 0,32;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 142, vigneto, classe 2, mq. 5.410,00, R.D. € 33,53, R.A. € 30,73
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 143, vigneto, classe 2, mq. 70,00, R.D. € 0,43, R.A. € 0,40;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 144, vigneto, classe 2, mq. 2.780,00, R.D. € 17,23, R.A. € 15,79;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 145 AA, uliveto, classe 2, mq. 8,00, R.D. € 0,02, R.A. € 0,03;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 145 AB, seminativo, classe 3, mq 52,00, R.D. € 0,19, R.A. € 0,24;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 146, pascolo, classe U, mq. 230,00, R.D. € 0.08, R.A. € 0,05;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 147, uliveto, classe 2, mq. 400,00, R.D. € 1,14, R.A. € 1,45;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 148 AA, pascolo, classe U, mq. 50,00, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 148 AB, uliveto, classe 2, mq. 30,00, R.D. € 0.09, R.A. € 0,11;

- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 216, pascolo, classe U, mq. 15,00, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 219, pascolo, classe U, mq. 238,00, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 224, seminativo, classe 3, mq. 110,00, R.D. € 0,40, R.A. € 0,51;**
- **appezzamento di terreno censito al N.C.T. di detto Comune censuario al foglio 49, part.lla 228, semin. arbor., classe 3, mq. 140,00, R.D. € 0,47, R.A. € 0,61”.**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, consistono in fabbricati urbani e terreni agricoli come di seguito descritti:

**A) il fabbricato principale**, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida (AP) al foglio 49 con la particella 37 sub. 1-2-3 e le particelle 38, 39, 40 e 88, considerabile quasi al pari di un edificio storico, si eleva su tre piani fuori terra, oltre la torretta al piano terzo e annessa area cortiliva.

La particella 37 sub. 1 identifica una porzione di immobile al piano primo.

La particella 37 sub. 2 identifica una porzione di immobile al piano terra riguardante i locali ad uso stalla e/o ricovero mezzi e il manufatto agricolo presente.

La particella 37 sub. 3 identifica l'area cortiliva della superficie di mq. 470,00.

La superficie del fabbricato, non misurabile, è stata acquisita dagli atti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida (AP) e precisamente pari a:

- piano terra di circa mq. 421,35 con altezza media di mt 3;
- piano primo di circa mq. 319,55 ed altezza media di mt 2,72;
- piano secondo di circa mq. 191,44 ed altezza media di mt. 2,37;
- piano torretta di circa mq. 43,20 ed altezza media di mt 2,25.

L'edificio dispone di corte esterna che la cinge su tutti e quattro i lati con andamento pianeggiante e della superficie di circa mq. 1.500,00 che incorpora un piccolo annesso agricolo, ad uso ricovero animali, posto nel lato a sud del fabbricato. Le dimensioni esterne di tale manufatto sono di una superficie lorda coperta pari a circa mq. 10,00.

Si ipotizza che le opere relative alla costruzione siano iniziate in data anteriore al 1902;

**B) un immobile di tipologia rurale**, eretto su due piani fuori terra, che insiste nel lato ad ovest del fabbricato principale, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 49, part.lla 376.

Questa abitazione ospita, al piano terra, locali adibiti a deposito e al piano superiore uno spazio ad uso abitativo; completa il fabbricato l'area esterna afferente a verde incolto. Le dimensioni, anch'esse desunte dagli atti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida (AP), sono paria a:

- piano terra di circa mq. 114,27 e altezza media di ml 2,70;
- piano primo di circa mq. 53,82 e annessa terrazza di mq. 55,00.

L'edificio dispone di corte esterna della superficie di circa mq. 560,00. Sul lato a nord del casolare è ubicato un piccolo annesso rurale, delle dimensioni di circa mq. 12,00.

Le opere relative alla costruzione sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, documenti pregressi.

Dalla relazione di stima emerge che le le particelle censite al N.C.T. del Comune di Offida (AP) al foglio 49 n. 221-223-225, oggetto di pignoramento, sono destinate a costituire il nuovo tracciato della strada comunale Grifola.

Gli immobili di cui al punto A e B) godono di una posizione assai gradevole sia per la vista cui si aprono, sia per l'esposizione a Sud che offre una prolungata illuminazione giornaliera. Lo stato di manutenzione, conservazione e stabilità di entrambi gli edifici è invece pessimo e necessitano di importanti lavori di riqualificazione;

**C) gli appezzamenti di terreno di natura agricola**, sono censiti al N.C.T. del comune censuario di Offida, al foglio 49 con le p.lle 61-63-64-71-79-80-95-96-103-105-110-111-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-216-219-224-228, per una superficie totale catastale di ettari sette, are cinque e centiare quarantaquattro (ha 07.05.44). Gli appezzamenti di terreno di natura agricola sono coltivati ad oliveto per circa ha 0.40.00 e a vigneto per circa ha 4.23.09, il resto pascolo e seminativi.

Il CTU riferisce che, seguito della redazione del tipo mappale e della denuncia di accatastamento, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in data 26 giugno 2024, alcuni gli immobili pignorati hanno assunto nuovi identificativi catastali

Dal punto di vista edilizio/urbanistico degli immobili, il CTU ha riportato i seguenti **atti autorizzativi e precedenti edilizi**:

- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE N. 834, PROT N. 2063.94 relativa all'esecuzione di intervento di restauro e risanamento conservativo di fabbricato sito in Offida (AP), località San Lazzaro;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA PROT. N. 7521 DEL 24 DICEMBRE 2001 riguardante interventi di restauro e risanamento conservativo di fabbricato rurale sito in Offida (AP) località San Lazzaro, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 49, particelle 88-40-39-37-38.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 74/2009 PROT. N. 4632 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 68/2010 PROT. N. 5384 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 44/2011 PROT. N. 2853 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 80/2011 PROT. N. 4951, ai quali non è stato dato seguito e pertanto decaduti.

### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le aree richieste hanno la seguente destinazione urbanistica:

✓ N.T.A. del P.R.G. N° Art. 59 Aree Agricole.

Il tutto gravato dai vincoli adeguati al P.P.A.R. così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 27 maggio 2024.

L'accesso carrabile e pedonale ai fabbricati ed alla loro area cortiliva è esercitato direttamente dalla strada comunale.

Il tutto come descritto nella relazione peritale a firma dell'esperto estimatore, perito agrario Giustina Norcini Pala, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione degli immobili e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, dott.ssa Rosella Peci avvenuto il 22/05/2024, parte dei terreni risultavano occupati in forza di un contratto d'affitto di fondo rustico, redatto con scrittura privata il 16/12/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, il 21/12/2011 al n. 3225, serie 3. Il contratto, che prevede una durata di anni 15 e che riguarda solo gli immobili siti nel Comune di Offida (AP), Contrada San Lazzaro, distinti al Foglio 49 del Nuovo Catasto Terreni, particelle 110-139-140-142-144-95-96-143-145-61-63-64-71-79-80-111-148 per una superficie totale catastale di ha. 6.93.30, è opponibile alla procedura fino alla scadenza prevista per il giorno 11/11/2026. I restanti beni oggetto di pignoramento, ivi compresi i fabbricati, risultano liberi e disponibili.

La liberazione dei beni, occupati dal debitore o da terzi senza titolo sarà attuata del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio dell'Avv. Barbara Girolami.

**Prezzo base: Euro 514.000,00**

**(euro: cinquecentoquattordicimila/00)**

L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

**Offerta minima: Euro 385.500,00**

**(euro: trecentottantacinquemilacinquecento/00)**

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Per chi intende partecipare in modalità telematica**

La domanda di partecipazione in modalità telematica dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, **“Edicom Finance S.r.l.”** attraverso il suo portale **www.sgaravirtuale.it**.

L’offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di: **“Edicom Finance S.r.l.” - Cauzioni Aste**, con il seguente IBAN: **IBAN IT02A0326812000052914015770**, specificando nella causale **“Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami - n. 53/2023 R.G.E. – versamento cauzione”**. Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell’offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

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

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 17,00 alle ore 19,00 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Girolami, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l’offerta (che può essere anche soggetto diverso dall’offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L’offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d’acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell’offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l’identificazione dell’esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, l’indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile, ai sensi dell’art. 571, comma 3, c.p.c.

**La domanda 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: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 53/2023 R.G.E.”**

#### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nella domanda, **l’offerente, dichiarandosi edotto dell’ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare 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.**

Al momento della presentazione dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

**Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 53/2023 R.G.E.” o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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 formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all’aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza dei delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest’ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche 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.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp), nonché presso lo Studio dell’Avv. Barbara Girolami. Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano “Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie” e sul periodico cartaceo “Newspaper Aste” del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale.

Per informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all’Avv. Barbara Girolami, presso lo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario, dott.ssa Rosella Peci, con Studio sito in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n° 28 (tel.: 0736/256560) - email: [r.peci@tiscali.it](mailto:r.peci@tiscali.it), anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 14/01/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Barbara Girolami

