

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. 48/2020 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi

L'Avv. Claudia Bonaduce delegato - giusta provvedimento dell'01.04.2023 e giusta ordinanza di vendita del 04.11.2024 - 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. 48/2020 R.G.E.;

- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 26.09.2023, è andata deserta;
- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 07.02.2024, è andata deserta;
- considerato che la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissata per il 14.06.2024, è andata deserta;

### **AVVISA**

ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. che, il giorno **09 aprile 2025 alle ore 15:00** presso l'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno in Piazza S. Orsini 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 appezzamento di terreno ricadente in parte in "Zona B2 di Completamento" (mq. 590 ca.) ed in parte in "Zona Viabilità Comunale" (mq. 30 ca.) sito nel Comune di Folignano (AP), in Via S. Lucia, censito al NCT di detto Comune al foglio 9 particella 499 qualità Seminativo Arborato di Classe 2; Superficie 5 are e 40 centiare, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 2,65 ed al foglio 9 particella 500 qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 80 centiare, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,39

**Prezzo base d'asta del lotto n. 2: € 35.000,00**

**Offerta minima del lotto n. 2: € 26.250,00**

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

**LOTTO N. 3 diritti di piena proprietà 1/1** su appezzamento di terreno, ricadente in gran parte in zona edificabile (zona di espansione e zona di completamento) e, per una modestissima porzione in "Zona agricola" e in zona "Viabilità esistente", sito nel Comune di Maltignano (AP), Frazione Caselle, Via della Stazione censito al NCT di detto Comune al foglio 1 particella 763 qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 59 are, Reddito Dominicale € 30,47, Reddito Agrario € 31,99 ed al foglio 1 particella 452, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 3 are e 60 centiare, Reddito Dominicale € 30,47, Reddito Agrario € 31,99

**Prezzo base d'asta del lotto n. 3: € 243.500,00**

**Offerta minima del lotto n. 3: € 182.625,00**

**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" e nella "Perizia del Lotto n. 2 aggiornata al 02.12.2024", entrambe a firma dell'Arch. Rosario Taibbi, con studio in Via G. Carducci n. 29 – 63074 S. Benedetto del Tronto (AP) – p.e.c.: rosario.taibbi@archiworldpec.it; tel. 0735369845; Cell 328/5552221 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.

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. Taibbi.

Custode dei beni pignorati è la Dott.ssa Emanuela Zannoni con studio in Via Salaria n. 418 - 60082 Castel di Lama (AP), Tel. 347/9058740 - E-mail: emanuelazannoni79@gmail.com, PEC: emanuelazannoni@pec.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. 48/2020 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. 48/2020 R.G.E.;
- 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 minorenni, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. identificato con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440. 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. 48/2020 R.G.E. 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:**

L'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Folignano, è costituito da due particelle accorpate, di forma pressoché regolare e attualmente incolte, che si estendono su una superficie catastale di mq 620 confinante con Via S. Lucia, strada di modesta ampiezza sistemata in terra battuta. Il terreno si sviluppa su un versante in pendenza esposto a sud ed attualmente risulta incolto e sullo stesso sono presenti solo alcune piante di olivo sparse.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste a poca distanza dal centro del paese.

Si precisa che alla data del sopralluogo una strada in terra battuta tagliava diagonalmente la particella 499 e, nella parte terminale a nord, è presente un paletto in ferro ove era riportata la seguente dicitura "Il palo dev'essere rimosso solo dai proprietari". Un'ulteriore porzione della part. 499 (lato nord) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti.

Si specifica che nel CDU datato 02.12.2024 viene riportato testualmente che "*l'immobile iscritto al N.C.T. di questo Comune al Foglio 9, particella 499 (parte), ricade tra la Viabilità Comunale*".

#### **Lotto n. 3:**

L'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Maltignano, è composto da due particelle accorpate che ricadono in zona edificabile ad accezione di modestissime superfici che ricadono in "zona agricola" e in zona "Viabilità esistente". L'appezzamento, attualmente incolto e di forma pressoché regolare, si estende su una superficie catastale di mq 6.260, con giacitura in leggera pendenza.

Il terreno risulta delimitato da recinzioni di vario tipo con presenza sia di un cancello posto sull'accesso carrabile aperto in via della Stazione che di un ulteriore accesso posizionato sul lato opposto.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste in prossimità dello svincolo di Maltignano dalla superstrada Ascoli-Mare.

### **STATO DI POSSESSO**

I lotti posti in vendita risultano in possesso dell'esecutato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione non fanno parte di un Condominio, pertanto non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate.

### **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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 comparendo 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. 48/2020 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. 48/2020 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 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 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 e la relazione di stima del CTU potranno essere consultati e scaricati dai 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.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, lì 22 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Claudia Bonaduce

