

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 92/2023

Il sottoscritto Dr. Carlo Sansonetti, con studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza del 24/01/2025 dal G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi,

AVVISA

che il giorno **17/06/2026, alle ore 16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Piena proprietà di un appezzamento di un terreno edificabile sito in Comune di Acquaviva Picena ubicato a confine della strada pubblica denominata C.B. Cavour, distinto al Catasto Terreni al foglio 12, particella 925, seminativo arborato classe 1 della superficie di Mq. 907 R.D. di € 5,15.

LOTTO 3

Piena proprietà di un appezzamento di un terreno edificabile sito in Comune di Acquaviva Picena ubicato a confine della strada pubblica denominata C.B. Cavour, distinto al Catasto Terreni al foglio 12 particella 927, seminativo arborato classe 1 della superficie di Mq. 579 R.D. Di € 3,29.

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 Geom. Fabrizio Vagnoni in data 14 ottobre 2024 depositata telematicamente in data 14 novembre 2024, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. 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.

LOTTO 2 e LOTTO 3

I terreni edificabili sono due appezzamenti di terreno che fanno parte di un progetto norma individuato nel vigente P.R.G. come (Pn 3F), convenzionati con il Comune di Acquaviva Picena.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione sono state eseguite in modo parziale.

I beni sul posto non sono definiti in quanto non delimitati da alcuna recinzione e al fine di determinare i singoli lotti sarà necessario procedere ad un'operazione di riconfinazione.

L'intero comparto, dalla documentazione reperita dal CTU, è formato da quattro lotti identificati nella planimetria allegata alla convenzione e depositata in Comune con le lettere "A", "B", "C" e "D", il lotto "B" si identifica con la particella 925 (rif. Lotto 2) ed ha una capacità edificatoria pari a mc. 2877,00, mentre il lotto "C" si identifica con con la particella 927 (rif. Lotto 3), con una capacità edificatoria pari a mc. 1.680,00.

Nel progetto norma, è previsto la realizzazione di numero quattro corpi di fabbrica di volumetrie diverse, con l'impegno di realizzare una serie di opere di urbanizzazione tutte descritte e riportate nella convenzionata stipulata dal notaio Lenhardy in data 25 Maggio 2007 rep. 23.270, tra il proprietario ed il Comune di Acquaviva Picena.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Acquaviva in data 14/10/2024 ed aggiornato in data 04/03/2026, si rileva che la destinazione prevista per la zona è abitativa commerciale e terziaria, con indicazioni sulle prescrizioni delle dimensioni dei fabbricati da realizzare, come la superficie, l'altezza e la volumetria massima ammesse e da rispettare. Dal

certificato di Destinazione Urbanistica si evince inoltre che sulle aree in oggetto sono presenti i seguenti Vincoli:

- Centro storico vincolo P.P.A.R art. 39) zona _Qc4Qc5-Tutele integrale;
- Crinali –zona _Qc2aQc2b_a-ambito di tutela provvisoria –Art. 30 del P.P.A.R..

Si fa notare che nella convenzione stipulata, la ditta proprietaria si è obbligata per se e futuri aventi causa, oltre che a cedere le aree per la nuova viabilità, anche ad eseguire le opere di urbanizzazione come indicato negli elaborati allegati alla convenzione ed a garanzia della loro esecuzione il Comune di Acquaviva Picena ha preteso una polizza fideiussoria per una somma pari ad € 56.630,17, di pari importo al computo delle opere primarie da eseguire allegato alla convenzione stessa.

L'importo dei lavori computati sono soggetti a revisione ogni due anni tenendo conto dell'andamento del mercato edilizio secondo i dati e le tabelle fornite dal Genio Civile .

Dal sopralluogo eseguito dal CTU si è rilevato che le opere sono state eseguite in modo parziale. Per il completamento delle opere di urbanizzazione vanno eseguite tutte le canalizzazioni per le linee elettriche, del gas, delle fognature, acqua potabile ecc, oltre la completa realizzazione della nuova sede stradale, il tutto come da elaborati di progetto allegati alla convenzione. La convenzione è stata stipulata in data 25 Maggio 2007, con validità pari a 10 anni successivamente è stata prorogata una prima volta di tre anni e successivamente di un anno poi ha usufruito di una serie di decreti (decreto Ucraina, decreto energia ecc). La convenzione è prossima alla scadenza e le opere alla data odierna non risultano completate tante che il Comune ha intenzione di attivare la polizza fideiussoria in loro possesso.

Per gli appezzamenti di terreno non ci sono abusi da sanare, per gli stessi vanno completate le opere di urbanizzazione, i cui costi ad oggi non risultano quantizzabili, se non dopo la verifica delle opere già eseguite e dopo un incontro con il competente ufficio urbanistico e con i vari enti (telecom, Ciip, ecc.) al fine di verificare se il progetto presentato, risulta rispondente alle normative e situazione attuali.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario Avv. Marinella Razzè in data 02 agosto 2024 e successiva relazione e dalla perizia agli atti, i Lotti 2 e 3 risultano liberi ed in possesso dei rispettivi proprietari.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Se gli immobili sono ancora occupati 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 lo studio del Dott. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I.

LOTTO 2

Prezzo base euro 126.000,00 (centoventiseimila/00)

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

Offerta minima euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/00)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

LOTTO 3

Prezzo base euro 95.000,00 (novantacinquemila/00)

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

Offerta minima euro 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e contenuti sono disciplinati dalla legge dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle “Condizioni generali alla vendita” di cui appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL attraverso il suo portale www.fallcoaste.it

L’offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell’offerta, almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di “**Zucchetti Software Giuridico srl**” con **IBAN: IT71X0306911884100000010203** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 92/2023 - versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente alla vendita dalle ore 15,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato dr. Carlo Sansonetti, in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell’art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l’offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, co. 3 c.p.c..

L’offerta va redatta in carta semplice con bollo di €16,00 nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, contenente l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell’ordinanza di delega, indicando la denominazione dell’esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’ordinanza di vendita, le generalità dell’offerente (con il codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società, indicazione del prezzo offerto del tempo e del modo di pagamento). **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 – Dr. Carlo Sansonetti – n. 92/2023 R.G.E.”,**

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 di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Dr. Carlo Sansonetti – n. 92/2023 R.G.E." o tramite bonifico bancario (intestato a Tribunale di Ascoli Piceno pr. esec. 92-2023 RGE, iban: IT43J0538713503000004388709), 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.

Ai sensi e per gli effetti del d.m. 22 gennaio 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 qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.com, nonché presso lo studio del dr. Carlo Sansonetti.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del dr. Carlo Sansonetti, studio in Ascoli Piceno, Via T. C. Onesti n. 3/I (tel.: 0736.42704; fax: 0736.347703). E' possibile richiedere al custode giudiziario, avv. Marinella Razzè, con studio in Ascoli Piceno al Corso Vittorio Emanuele n. 21 - tel. 0736.520557, e-mail avv.marinellarazze@libero.it - un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ascoli Piceno, lì 09 marzo 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Carlo Sansonetti