

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

2° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 09/2024 R.G. Es. Imm.

La sottoscritta Dott.ssa Anna Rita Cinaglia, con studio in Castel Di Lama (AP), Via G. Leopardi N. 1 (tel. 0736.814446), delegata dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di vendita del 14/02/2025, notificata il 17/02/2025, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **doValue S.p.A. procuratrice speciale di BCC NPLS 2019 S.r.l.** Legale creditore procedente **Avv. Fabrizio Panzavuota** (recapiti fax:071 2070569 pec: fabrizio.panzavuota@pec-ordineavvocatiancona.it)

AVVISA

Che il giorno mercoledì 01 luglio 2026, alle ore 11.00 e seguenti, presso il proprio studio in Castel di Lama (AP) in Via G. Leopardi n. 1, è fissata la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con tali modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene immobile, in unico lotto:

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto UNICO : Diritti di piena proprietà su terreno ubicato nel Comune di Ascoli Piceno in Via Bari n.21.

L'immobile consiste in un terreno residenziale, della superficie commerciale di 109,44 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà. L'immobile risulta raggiungibile da Via Napoli svoltando per Via Bari (senso unico sud-nord) fermandosi al civico 21. Ci si trova sul lato sinistro dove l'attuale marciapiede rappresenta la particella 656 che si estende per tutto l'accesso, carrabile e pedonale, al civico 21 e al lato ovest del fabbricato del medesimo condominio. Tramite i due cancelli si ha l'accesso alla particella 657 per la prima parte asfaltata e che permette sia l'accesso pedonale al Condominio adiacente che l'accesso ai garage e posti auto dello stesso. La restante parte della particella risulta essere a terreno nudo, senza alcun utilizzo particolare. L'area risulta interessante per un utilizzo come posti auto.

Tutta la particella risulta recintata e nello specifico a lato sud con muretto in cemento armato dell'altezza di 60 cm circa con sovrastante rete metallica plastificata di un metro circa e nel lato ovest-nord con rete metallica dell'altezza metri 1,50, il tutto come meglio descritto nella CTU

redatta dal Geometra Massimo Urriani da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, depositata nel fascicolo telematico in data 13/01/2025.

Giudizi Di Conformità: l'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico, catastale, ed edile.

Ad ogni buon conto 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.

Stato Occupativo: libero.

Dati catastali: l'immobile risulta distinto al Catasto terreni di Ascoli Piceno come segue:

- 1) foglio 101 particella 656 (catasto terreni), partita 75132, superficie 44, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: terra, derivante da frazionamento del 1987 della particella 96 foglio 101. Tale particella e' stata occupata dal Comune di Ascoli Piceno per l'allargamento di Via Bari e non e' quindi piu' in possesso dei proprietari, pertanto potrebbe essere soggetta ad evizione e/o a usucapione pubblica.
- 2) foglio 101 particella 657 (catasto terreni), partita 75132, superficie 288, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: terra, derivante da frazionamento della particella 96 foglio 101. Su tale particella 657 e nello specifico nella prima porzione di circa 170 mq come riportato all'articolo 2 clausole 3 e 4 del rogito a firma del Dott. Dante Flaiani del 17 dicembre 1992 è costituita una servitù di passaggio per pedoni e per autovetture. Il tutto trascritto alla Conservatoria di Ascoli Piceno in data 14 gennaio 1993 R.G. 371 E R.P. 321 e dettagliato in perizia.

Le particelle oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere attigue tra loro.

Situazione urbanistica: Prg - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016, l'immobile ricade in zona viabilità esistente (656 - 657 parte) - tessuto residenziale media densità (657 parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG in adeguamento al PPAR. Secondo il codice dei beni culturali e del paesaggio D.l. 42/2004 le particelle 656-657 al foglio 101 sono sottoposte a vincolo paesaggistico dall'art.142 comma 1 lettera C (torrente Castellano).

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.

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; che 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 compreso, per 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.

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 della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni, si terranno presso lo studio della Dott.ssa Anna Rita Cinaglia in Castel di Lama (AP) Via G. Leopardi n. 1.

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.

Prezzo base: Euro =38.400,00 (trentottomila quattrocento/00)

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato

Offerta minima euro =28.800,00 ventottomila ottocento/00).

Qualora siano presentate più offerte si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% (tre per cento) dell'offerta più alta.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 11:00 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto può essere presentata in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e s.s. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità 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 telematica **Edicom Finance S.r.l.**, (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.garavirtuale.it**.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché la somma di euro 16,00 per marca da bollo, secondo le modalità indicate nell'allegato A mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore del gestore "Gruppo Edicom Spa" con IBAN: IT02A0326812000052914015770, specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione Immobiliare n. 9/2024 – Versamento cauzione.

Il conto corrente di addebito di detto bonifico deve essere preferibilmente intestato all'offerente.

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 andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,00 alle ore 11,00 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Anna Rita Cinaglia in Castel di Lama in Via G. Leopardi n. 1. 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, va redatta in carta semplice con bollo di euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita secondo le modalità indicate nell'allegato A, 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 codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società). 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 – Dott.ssa Anna Rita Cinaglia – n. 09/2024 RGE" ed inserito in busta chiusa contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Anna Rita Cinaglia – n. 9/2024 RGE" o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a gg. 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.lgs n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni

false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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, con espressa dichiarazione, 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.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le "Condizioni Generali della Vendita", le modalità di presentazione delle offerte cartacee e quella delle offerte 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 di stima del Geometra Massimo Urriani sul Portale delle vendite telematiche pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui seguenti siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie; nonché, ex art. 490 comma 3 c.p.c., mediante: - pubblicazione per estratto sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno; e se ne può ottenere copia anche rivolgendosi alla professionista delegata Dott.ssa Anna Rita Cinaglia, e maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

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, al pagamento della parcella relativa al delegato, 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 nella 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 della Dott.ssa Anna Rita Cinaglia in Castel di Lama (AP) Via G. Leopardi n. 1 (tel e fax.0736.814446) o presso il custode giudiziario AVV. Iachini Giacomo (iachi1@libero.it tel. 320 1528125) anche per prenotare la visita dell'immobile sul portale delle vendite pubbliche), al quale è possibile

richiedere un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Castel di Lama li 30.03.2026

Il Professionista delegato

ANNA RITA Dott.ssa CINAGLIA