

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione Immobiliare n.118/2019 R.G.E.

Promosso da: DOVALUE SPA quale procuratrice di BCC NPLS 2019-SRL che ha sostituito Banca del Piceno Credito Coop.vo società cooperativa, già Banca di credito cooperativo picena Soc.Coop.

Il professionista delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, con studio in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 (cel. 347/9058740), visto il provvedimento di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 118/2019 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 17/06/2022 e del 09/02/2026, nonché le disposizioni del G.E. del Tribunale di Ascoli Piceno ai sensi del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015, visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 luglio 2026 ore 12:00** e seguenti presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Emanuela Zannoni, sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n.418 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1:

Diritti dell'intera piena proprietà su fabbricato cielo-terra fatiscente costituito da abitazione dislocata sui piani terra-primi e secondo sottotetto, sita nel Comune di Spinetoli (AP), Via Salaria n. 143. Abitazione composta da ingresso, n. 2 cantine e locale artigianali con servizi al piano terra; cucina, n. 3 vani utili al piano primo, n. 3 soffitte al piano sottotetto per una superficie lorda pari a mq 117 circa i vani abitabili, mq 129 i vani accessori, mq 46 i locali artigianali, oltre mq 440 di corte esterna esclusiva.

Identificazione catastale:

-Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli: unità collabenti: Foglio n. 5 particella n. 145 sub 5, categoria F/2 senza redditi; Piani T, Via Salaria n. 143, derivante dai sub 1-2-3-4 giusta variazione del 18/05/2022 pratica n. AP0058930.

-Catasto Terreno del Comune di Spinetoli: Foglio 5 particella 145 Ente Urbano are 5 ca 40.

Il tutto come meglio riportato e descritto nella perizia redatta, nei chiarimenti del 20/04/2026 e integrazioni del 06/07/2024 del Geom. Barbara Angelini, da ritenersi qui integralmente richiamati ed ai quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati.

Dalla relazione del CTU risulta che il lotto 1 è libero.

LOTTO 1

Prezzo base della vendita Euro € 43.500,00 (Euro quarantatremilacinquecento00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima Euro 32.625,00 (Euro trentaduemilaseicentoventicinque/00))

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

LOTTO 3

diritti pari a 1/1 di piena proprietà su unità collabenti con corte esclusiva, sito nel Comune di Spinetoli (AP), catastalmente Via Salaria n. 139, indirizzo che aveva l'ex particella intera n. 282 da cui deriva. L'immobile è costituito da due capannoni fatiscenti posti al piano terra aventi un volume complessivo pari a mc 6793,85, insistenti su area di corte, compresa l'area di sedime pari a mq 3.160.

Identificazione catastale:

-Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli: unità collabenti Foglio 5 particelle n. 282 sub 4, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano T. giusta variazione del 18/05/2022 Pratica

AP0058449 – AP 0058924-AP0058925-AP0058926

Il tutto come meglio riportato e descritto nella perizia redatta, nei chiarimenti del 20/04/2026 e integrazioni del 06/07/2024 del Geom. Barbara Angelini, da ritenersi qui integralmente richiamati ed ai quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati.

-Catasto Terreno del Comune di Spinetoli: Foglio 5 particella 282 Ente Urbano are 31 ca 60 costituita con tipo mappale e frazionamento n.58187 del 17/05/2022 con cui si modificano le sagome e le consistenze delle particelle n. 282 e 278 mediante stralcio di aree e successivo accorpamento.

Il tutto come meglio riportato e descritto nella perizia redatta, nei chiarimenti del 20/04/2026 e integrazioni del 06/07/2024 del Geom. Barbara Angelini, da ritenersi qui integralmente richiamati ed ai quali si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati.

Dalla relazione del CTU risulta che il lotto 3 è libero.

LOTTO 3

Prezzo base della vendita Euro € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00))

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Si evidenzia come indicato dal CTU nei chiarimento del 20/04/2026:

-che sarà cura dell'aggiudicatario, una volta eseguiti i lavori di ristrutturazione o quanto altro ritenesse opportuno, presentare giusto aggiornamento catastale (necessario per concludere l'iter burocratico di pratiche edilizie presentate dopo all'aggiudicazione) in cui si potrà anche indicare indirizzo definitivo, magari concordato con il Comune, visto che sarà opportuno fare richiesta anche di nuova numerazione civica.

-che l'accesso al LOTTO 3 potrà avvenire dalla strada posta a nord del lotto, denominata Via Rossini. Tale strada, infatti, viene individuata come pubblica già nel Piano Regolatore, sia quello ancora vigente al momento della presentazione della perizia, che quello adottato in data 16/01/2024 ancora da approvare.

Si evidenzia che in data 06/07/2024, il ctu ha relazionato in ordine:

-all'esportazione da parte di ignoti delle tettoie del lotto 3, confermando lo stesso valore attribuito al lotto 3, in quanto con la rimozione delle tettoie non si è avuta alcuna diminuzione di valore;

- alla presenza di amianto sul lotto 3, confermando lo stesso valore attribuito al predetto lotto, in quanto le detrazioni applicate tengono conto di tutte le spese da sostenere (tra cui lo smaltimento dell'amianto).

In tale relazione è stato indicato il costo di smaltimento amianto pari ad € 20.128,00 iva esclusa, resta inteso che il costo è indicativo e va aggiornato con un nuovo preventivo alla data di effettuazione lavori.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANATORIA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

Il fabbricato con corte annessa è di vecchia costruzione, antecedente al 1967, in quanto ex fabbricato rurale. Non risultano depositati titoli edilizi con elaborati grafici riguardanti l'intero fabbricato e le relative pertinenze se non le planimetrie catastali, a cui l'immobile risulta conforme.

Si precisa che nella perizia viene citata nella situazione edilizia-urbanistica del lotto 1 una licenza di costruire che non appartiene al lotto 1.

LOTTO 3

I fabbricati oggetto di pignoramento, da quanto riscontrato negli atti depositati al Comune, risultano edificati con i seguenti titoli edilizi: - Autorizzazione n. 10 del 6-3-1963 per la costruzione del capannone in cemento armato; - Concessione n. 344 del 5-7-1980 per l'ampliamento - Concessione n. 642 del 9-10-1985 per la realizzazione di recinzione - Concessione n. 817 del 8-4-1987 realizzazione recinzione; - Concessione n. 850 del 23-6-1987 riesame di variante al progetto di recinzione del lotto artigianale e successiva variante n. 897 del 19-11-1987; - Variante al progetto per la realizzazione di capannone n. 1001 del 25-7-1988 - Autorizzazione n. 155 del 18-01-1993 per il restauro di capannone per cedimento copertura causa neve - Concessione in sanatoria n. 8 dell'08/06/1995 Da riscontro dello stato dei luoghi con i titoli edilizi, i manufatti risultano urbanisticamente conformi. A seguito di variazione catastale eseguita dal CTU si è proceduto a rendere conforme anche la situazione catastale.

Attualmente sarà possibile eseguire solo opere che prevedano la conservazione del patrimonio edilizio

esistente come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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.

Si precisa che 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, purchè 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 delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali (spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista delegato (D.M. 227/2015), quantificate e comunicate dal professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà versarle nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del GE).

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono trasferiti all'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e ss, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio della dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. attraverso il suo portale **www.astetelematiche.it**. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

- 1.offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di **“Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.” con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fare riferimento) specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno –Esecuzione immobiliare n. 118/2019 RGE –Versamento cauzione** e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;
4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita;
9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
10. l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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, **delle sue integrazioni** e degli allegati di tali atti, 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 19,30 presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama, Via Salaria n. 418, a pena di inefficacia.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura) e il numero del lotto;
- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a 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 minorenne, 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;
- c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto)
- e) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa , insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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 e degli allegati di tali atti, 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;

g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

f) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a –“Tribunale di Ascoli Piceno – dott.ssa Emanuela Zannoni – n.118/2019 R.G.E. ” – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

L' offerta deve essere sottoscritta e 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.

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 assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – Dott.ssa Emanuela Zannoni– n.118/2019 RGE –”, o mediante bonifico bancario, 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.

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione delle offerte cartacee e di quelle 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 e relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti

siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.immobiliare.it ; nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni presso il suo studio sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418. 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 (con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura), ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella relativa al delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni, 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 nell'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 del delegato Dott.ssa Emanuela Zannoni sito in Castel di Lama (AP) alla via Salaria n. 418, (cellulare 347/9058740) mail: emanuelazannoni79@gmail.com o presso il custode giudiziario Dott.ssa Tiziana Angelini. Viale Marcello Federici n. 75, Ascoli Piceno (AP) tel. 0736255159 mail: tiz.angelini@gmail.com ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott.ssa Tiziana Angelini un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Castel di Lama 12/05/2026

Il professionista Delegato
Dott.ssa Emanuela Zannoni

