

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 119/2024

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 29/06/2026 dal G.E. Dr.ssa Paola Mariani,

AVVISA

che il giorno **18/12/2026, 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 1

Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Monteprandone (AP), contrada San Donato, distinti al Catasto Terreni al:

- Foglio 21 Part. 68 – Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 34 93;
- Foglio 21 Part.69/a - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 84 50;
- Foglio 21 Part. 118 - Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 19 10;

per una superficie complessiva di ha 1 38 53.

Lo stato dei luoghi versa in un totale stato di abbandono; trattasi di un ex vigneto e di un ex uliveto, non più in produzione che in gran parte sono stati smantellati e il soprassuolo è tornato ad essere selvatico.

Nella parte alta del Lotto 1 (Part. 68 – 118 e della 69 a confine con la part. 22) vi sono ancora i passoni in cemento del vigneto e alcuni alberi di ulivo non più produttivi. A ridosso della strada comunale è stata realizzata una tettoia per il parcheggio di autovetture del vicino.

Scendendo verso Sud si rileva l'espianto del vigneto e delle piante di ulivo e il livellamento del terreno.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni che compongono il LOTTO 1 il CTU dichiara che tutti ricadono in Area Agricola normate dall'Art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Monteprandone.

Gravano altresì su gran parte delle aree dei vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) con indice di rischio e pericolo non elevato (R1 H1) ma comunque presente.

Il certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Monteprandone in data 04/08/2026.

LOTTO 2

Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Monteprandone (AP), contrada San Donato, distinti al Catasto Terreni al:

- Foglio 21 Part. 69/b - Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 24 95;
 - Foglio 21 Part. 69/c - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 55 90;
 - Foglio 21 Part. 70/a - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 01 65;
 - Foglio 21 Part. 70/b - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 11 60;
 - Foglio 21 Part. 70/c - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 02 25;
- per una superficie complessiva di ha 0 96 35, di cui:
- ha. 0 28 85 per l'area urbana di servizio alla viabilità;
 - ha 0 67 50 per l'area edificabile .

Gli appezzamenti di terreno, sopra descritti, che compongono il LOTTO 2 hanno perso completamente i requisiti di coltura che era stata loro attribuita (Vigneto ed Uliveto) e attualmente si possono considerare solo incolti produttivi che hanno però una vocazione urbanistica diversa dettata dal Piano Regolatore del Comune di Monteprandone.

Infatti, gran parte della Zona a Sud della proprietà ricade in Zona Edificabile e confina con una strada di lottizzazione in stato di realizzazione.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni che compongono il LOTTO 2 il CTU dichiara che in parte ricadono in Area Residenziale a bassa densità abitativa normate dall'Art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Monteprandone ed in parte da relitti ricadenti in area agricola ma assunti ad Aree per Strutture di servizio alla viabilità normate dall'Art. 45 del PRG.

Gravano altresì su tali aree dei vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) con indice di rischio e pericolo non elevato (R1 H1) ma comunque presente.

Il certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Monteprandone in data 04/08/2026.

=====

Entrambi i lotti pignorati sono allo stato di abbandono, non recintati né custoditi; accessibili a tutti. Solo un breve tratto lungo la strada comunale è stato recintato dai vicini per limitare l'ingresso dei cinghiali.

E' stata formulata una richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se i fondi interessati dalla procedura fossero stati concessi in affitto e/o comodato d'uso, ma le ricerche non hanno fornito

nessun riscontro. A tale scopo si allega il riscontro dell'Agenzia delle Entrate che certifica *“non risultano atti privati di locazione / comodato registrati, ancora in essere, riferiti agli immobili siti in Monteprandone e censiti al NCT al Fg.21 part. 68,69,70,118”*.

Come riportato nella perizia, non si rilevano servitù regolarmente trascritte a carico degli immobili esecutati escluso gli oneri derivanti dal rispetto delle norme del codice civile sulle parti comuni del fabbricato.

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 e depositata telematicamente dal Geom. Dario De Paoli in data 21 maggio 2026, 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”.

Dal verbale di accesso redatti dal Custode Giudiziario Avv. Francesca Romanelli in data 12 dicembre 2025 e 15 giugno 2026 e dalla perizia agli atti, i Lotti 1 e 2 risultano liberi ed in stato di abbandono.

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.

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/L..

LOTTO 1

Prezzo base euro 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00)

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

Offerta minima euro 40.125,00 (quarantamilacentoveventicinque/00)

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

LOTTO 2

Prezzo base euro 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00)

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

Offerta minima euro 266.250,00 (duecentosessantaseimiladuecentocinquanta/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 ASTALEGALE.NET SPA attraverso il suo portale www.spazioaste.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 **“Astalegale.net SpA” con IBAN: IT75A0326822300052136399670 specificando nella causale: “Tribunale di Ascoli Piceno - Esecuzione Immobiliare n. 119/2024 - 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. 119/2024 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. 119/2024 R.G.E." o tramite bonifico bancario (intestato a "**R.G. 119-2024 E.I. Procedura Esecutiva Immobiliare Trib. Ascoli Piceno**", iban: **IT87J0538713503000004769030**), 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. Francesca Romanelli, con studio in Ascoli Piceno, Via Pretoriana n. 29 - tel. 0736.259842, email: romanelli.fra@gmail.com - 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 16 settembre 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Carlo Sansonetti

