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

Esecuzione Immobiliare n.20/2021

Promossa da: Aqui SPV Srl.

Il professionista delegato Dott.ssa Paola Piccioni, con studio in Ascoli Piceno (AP), Rua del papavero n. 6, n. cell.338/7743336, visti i provvedimenti di delega alla vendita dell'intestata procedura esecutiva n. 20/2021 emessi dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 14/04/2023 e in data 29/04/2025, 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 28 gennaio 2027 alle ore 10,00 e seguenti, presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Paola Piccioni, sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" dei seguenti beni, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni in un unico lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel comune di Montefortino (FM), censiti al catasto terreni del predetto comune come segue:

1. Terreno foglio 7 particella 110, reddito dominicale € 6,38, reddito agrario € 6,38, superficie 4.940mq, semin arbor di classe 3, partita 2149;
2. Terreno foglio 7 particella 111, reddito dominicale € 2,63, reddito agrario € 5,12, superficie 2.830mq, seminativo di classe 3, partita 2149;
3. Terreno foglio 7 particella 112, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 1,77, superficie 980mq, seminativo di classe 3, partita 2149;
4. Terreno foglio 7 particella 113, reddito dominicale € 0,75, reddito agrario € 0,62, superficie 2.410mq, pascolo di classe 1, partita 2567;
5. Terreno foglio 7 particella 114, reddito dominicale € 2,91, reddito agrario € 5,65, superficie 3.125mq, seminativo di classe 3, partita 2567;
6. Terreno foglio 19 particella 38, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,19, superficie 1.830mq, bosco alto di classe 3, partita 1474;
7. Terreno foglio 19 particella 42, reddito dominicale € 1,00, reddito agrario € 0,50, superficie 4.830mq, pasc cespug di classe 1, partita 1077;
8. Terreno foglio 19 particella 43, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 2,59, superficie 3.140mq, seminativo di classe 5, partita 1077;
9. Terreno foglio 19 particella 44, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 2,48, superficie 3.000mq, seminativo di classe 5, partita 2291;
10. Terreno foglio 19 particella 45, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 2,07, superficie 2.510mq, seminativo di classe 5, partita 2567;
11. Terreno foglio 19 particella 46, reddito dominicale € 7,05, reddito agrario € 3,99, superficie 4.550mq, prato di classe 1, partita 2149;
12. Terreno foglio 19 particella 47, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 2,15, superficie 2.080mq, seminativo di classe 4, partita 2567;
13. Terreno foglio 19 particella 102, reddito dominicale € 1,80, reddito agrario € 3,51, superficie 1.940mq, seminativo di classe 3, partita 2567;
14. Terreno foglio 19 particella 164, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,57, superficie 690mq, seminativo di classe 5, partita 1474;

15. Terreno foglio 19 particella 182, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,06, superficie 1.120mq, pasc cespug di classe 2, partita 1077;
16. Fabbricato Promiscuo foglio 6 particella 301 sub 3, porz rur fp, partita 1077;
17. Terreno foglio 6 particella 302, superficie 290mq, area rurale;
18. Terreno foglio 6 particella 303, reddito dominicale € 4,42, reddito agrario € 4,42, superficie 1.900mq, seminativo di classe 2;
19. Terreno foglio 6 particella 391, reddito dominicale € 2,66, reddito agrario € 5,18, superficie 2.866mq, seminativo di classe 3;
20. Terreno foglio 6 particella 423, reddito dominicale € 1,02, reddito agrario € 1,02, superficie 440mq, seminativo di classe 2, partita 2567;
21. Terreno foglio 6 particella 425, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,05, superficie 30mq, seminativo di classe 3, partita 33974;
22. Terreno foglio 6 particella 444, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,02, superficie 10mq, seminativo di classe 3, partita 33627.

Il tutto come meglio riportato e 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 Salvi, pubblicata sul sito internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.immobiliare.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.

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.

L'immobile viene venduto libero 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.
Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 9/01/2023, gli immobili risultano liberi.
LOTTO UNICO - Prezzo base: euro 98.304,00 (novantottomilatrecentoquattro/00)
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima di euro 73.728,00 (settantatremilasettecentoventotto/00); aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl attraverso il suo portale **www.falcoaste.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 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di: Zucchetti Software Giuridico Srl **con iban: IT71X0306911884100000010203 (conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene, a cui fa riferimento) specificando nella causale: "versamento cauzione proc. Esec. Imm. N. 20/2021 RGE Tribunale di Ascoli Piceno"** 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 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 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 temine 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 18,00 alle ore 20,00 presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Paola Piccioni, sito in Ascoli Piceno, Rua del papavero n. 6, 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, includendolo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a – "Tribunale di Ascoli Piceno – dott.ssa Paola Piccioni – n. 20/2021 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 Paola Piccioni – n. 20/2021 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 e 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.asteimmobili.it; 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 Paola Piccioni presso il suo studio sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6. 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, ogni altro onere fiscale, nonché al pagamento della parcella relativa al delegato Dott.ssa Paola Piccioni, 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 Paola Piccioni sito in Ascoli Piceno (AP), Rua del papavero n. 6, cellulare 338/7743336, mail: p.piccioni.ap@gmail.com, o presso il custode giudiziario Dott. Antonio Marcelli, Contrada Cerreto n. 1, Castel di Lama (AP) tel. 0736/814888, mail: antoniomarcelli@yahoo.it e in ogni caso presso la Cancelleria del Tribunale.

È possibile richiedere al custode giudiziario, Dott. Antonio Marcelli, un appuntamento per la visita all'immobile tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 26 settembre 2026

Il professionista Delegato
Dott.ssa Paola Piccioni

