

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

Esecuzione immobiliare n. 106/2019 RGE

La sottoscritta Avv. Laura Bergesio, con studio in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Gabriele Voltattorni n. 120, (tel.: 0735/86136 – fax: 0735/86136) delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 02/04/2021 dal G.E., Dott.ssa Simona D'Ottavi

**AVVISA**

**Che il giorno 09/10/2024, alle ore 15,00 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, con sede in 63100 Ascoli Piceno (AP), Piazza Serafino Orlini, è fissata la vendita senza incanto “con modalità telematica sincrona mista” dei seguenti immobili:**

**LOTTO 1)**

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su:

Immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e precisamente:

**Appezzamento di terreno** sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al **Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62, particella 11**, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, R.D. euro 72,37 – R.A. euro 72,37;

**Fabbricato** distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62, particella 12, Sub. 2**, (ex immobile contraddistinto al N.C.T. al fg. 62 part. 12) z.c., categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita euro 3.282,00=, piano S1-T-1;

**Fabbricato** distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) di detto Comune al foglio 62, particella 12 sub 3**, (ex immobile contraddistinto al N.C.T. al fg. 62 part. 12) z.c., categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 mq., superficie catastale totale, escluse aree scoperte, 89 mq., rendita euro 161,91=, piano 1

Dalla relazione peritale risulta che relativamente agli immobili pignorati sussistono i seguenti provvedimenti autorizzativi:



#### **a) Destinazione urbanistica**

Destinazione urbanistica - Terreno

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile (foglio 62, particella 11) possiede la destinazione urbanistica di seguito riportata:

Denominazione strumento urbanistico di riferimento: PRG in adeguamento al PPAR;

Denominazione della zona di destinazione urbanistica: Aree agricole tutela 1 (art. 58 NTA).

Inoltre, secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.i. la particella è soggetta al "vincolo idrogeologico".

#### **b) Concessioni Edilizie**

Gli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Ascoli Piceno hanno consentito di reperire la seguente documentazione edilizio-urbanistica interessante i fabbricati oggetto di pignoramento:

- permesso di costruire n. 67/2004 del 24/05/2004 - pratica edilizia n. 2001/23377 per eseguire in Comune di Ascoli Piceno, sull'immobile distinto al catasto terreni al foglio 62, mappali nn. 11 e 12 ubicato in località Fosso Riccione i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di complesso rurale per realizzazione di frantoio aziendale - permesso di costruire rilasciato alla ditta ....., titolare dell'azienda agricola....., (in qualità di affittuario e committente);

- certificato di agibilità protocollo n. 2006/33903 del 07/11/2006 - pratica edilizia n. 2001/23377 relativo all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 62, mappale n. 12 sub 2 e 3 ubicato in Frazione Fosso Riccione;

Denuncia Inizio Attività Settore Alimentare ai Fini della Registrazione (art. 6 del regolamento CE n. 852/2004 e della D.G.R. n. 339 del 27/03/2006) protocollo n. 53030 del 25/09/2007 - presentata da ..... in qualità di titolare dell'Azienda Agraria.....

Nella perizia viene evidenziato che non risultano difformità catastali.

Alla data della perizia nonché alla data di ultimo accesso del Custode del 22/05/2024 l'immobile risultava occupato da una società agricola in forza di contratto di locazione stipulato il 26/04/2017 e registrato il 11/05/2017 con durata di 15 annate agrarie (scadenza 10/11/2031) con canone di affitto annuo di euro 1.500,00=. Tuttavia dalla perizia di stima risulta che tale contratto non è stato trascritto presso l'Agenzia del territorio e pertanto la durata di questo risulta essere di 9 anni con scadenza al 26/04/2026 anziché di 15 anni. L'esperto estimatore rileva altresì che il canone non risulta congruo e pertanto potrebbe palesarsi l'ipotesi di risoluzione anticipata del contratto.

Non risultano esserci spese condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Fernando Mistichelli del 09/12/2020 e successiva integrazione del 09/05/2024.

#### **LOTTO 3)**

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Loreto n. 15 e precisamente locale ad uso autorimessa sito al piano terra distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno, al foglio 104, particella 425 sub. 19**, (ex sub 13, 14, 15, 18) categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), classe 6, consistenza 121 mq., superficie catastale totale 135 mq., rendita euro 399,94=, piano T.

Dalla relazione peritale risulta che relativamente agli immobili pignorati sussistono i seguenti provvedimenti autorizzativi:

#### **a) Destinazione urbanistica**



Zona omogenea: zone di completamento – tessuto prevalentemente residenziale a media densità – di cui all'art. 49 delle N.T.A.

**b) Concessioni Edilizie**

Nella CTU risulta che la costruzione del fabbricato è anteriore al 01/09/1967.

Dalla relazione del CTU risultano delle difformità catastali: i locali ad uso garage al piano terra del fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 - già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 425, subalterni 13, 14,15 e 18 come unità immobiliari distinte - non risultano del tutti rispondenti con le relative planimetria catastale.

Le difformità consistono nell'accorpamento del subalterno 14 con il subalterno 15 mediante l'eliminazione della parete divisoria, nella presenza di un'apertura praticata nel muro divisorio del sub. 18 con il sub. 15 e nella presenza di un'altra apertura praticata nel muro divisorio del sub 14 con il sub. 13, il tutto con la conseguente creazione di un unico ampio locale.

Dette difformità catastali rilevate hanno richiesto apposito aggiornamento catastale che ha comportato la soppressione dei precedenti subalterni (sub. 13, sub.14, sub. 15 e sub. 18) e la creazione di n. 1 nuovo subalterno (sub. 19). Le irregolarità riscontrate possono essere comunque sanate in applicazione del DPR 380/2001 recante "Testo Unico Edilizia 2020 - aggiornato con L. 156/2019 - art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità".

I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria pari € 1.032,00, possono essere quantificati nella somma complessiva di € 2.500,00, inclusiva di spese tecniche.

Alla data dell'ultimo accesso del Custode del 24/05/2024 l'immobile risultava utilizzato come deposito di beni di un'attività commerciale esercitata a poca distanza.

L'immobile risulta facente parte di un contesto condominiale

Le spese ordinarie ammontano ad euro 1.504,74= al 31/12/2023, a cui vanno aggiunte le prime due rate di competenza fino al 30/04/2024 pari ad euro 112,65=. Il condominio non ha sostenuto spese straordinarie.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Fernando Mistichelli del 09/12/2020 e successiva integrazione del 09/05/2024.

Per entrambe i lotti:

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. 28/02/1985 n. 47 come modificato ed integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile secondo cui: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6/6/2011 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi ed oneri gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 e 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 evidenzia che 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 e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a cura dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, ad eccezione della vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Laura Bergesio, in 63074 San Benedetto del Tronto (AP), Via Gabriele Voltattorni n. 120.

**LOTTO 1) Prezzo base: €. 173.000,00= (euro centosettantatremila/00)**


**In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato (offerta minima euro 129.750,00= centoventinovemilasettecentocinquanta/00).**

**LOTTO 3) Prezzo base: €. 69.000,00= (euro sessantanovemila/00)**

**In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato offerta minima euro 51.750,00= cinquantunmilasettecentocinquanta/00)**

### **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 Edicom Finance s.r.l., attraverso il suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e le offerte andranno presentate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita, da effettuarsi, a pena di inammissibilità dell'offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di **“EDICOM FINANCE S.R.L. – IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella, specificando, nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione Immobiliare n. 106/2019 RGE – Versamento Cauzione.**

Andrà altresì effettuato il pagamento del bollo digitale tramite accesso al sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) utilizzando il codice hash rilasciato alla conclusione della creazione del file dell'offerta telematica

**Il c/c 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 15,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Laura Bergesio in San Benedetto del Tronto, Via Gabriele Voltattorni n. 120

Sulla busta dovranno esser indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta 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, 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 non trasferibile, intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Laura Bergesio – Es. Imm. n. 106/2019 RGE”

### **Per entrambe le modalità di partecipazione**

**Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile, intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Laura Bergesio – Es. Imm. n. 106/2019 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.**

**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.**

Si precisa che al momento dell’offerta l’offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Si precisa altresì che coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea parteciperanno comparando personalmente avanti al referente della procedura.

**Le condizioni 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un’area pubblica nominata “portale delle vendite pubbliche” nonché sui seguenti siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), e se ne potrà ottenere copia presso lo studio dell’Avv. Laura Bergesio.**

**Copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul quotidiano “Il Resto Del Carlino – Aste Giudiziarie” sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno e per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)**

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell’immobile, alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Cancelleria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, alla cancellazione delle formalità



pregiudizievoli (ipoteche e dei pignoramenti): questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché al pagamento dei compensi spettanti al professionista delegato a norma del d.m. n. 227/2015.

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 (novanta) dall'aggiudicazione.

**Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Laura Bergesio, in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Gabriele Voltattorni n. 120, (tel.: 0735/86136 – fax: 0735/86136 – cell. 333/2505567) o presso il Custode Giudiziario, Dott. Clemente Ciampolillo, con studio in Viale A. De Gasperi, n. 88 - 63074 San Benedetto del Tronto (AP) - Tel. 0735.781254 Fax. 0735.781879 E-mail: [cciampolillo@yahoo.it](mailto:cciampolillo@yahoo.it), presso quest'ultimo anche per prenotare la visita dell'immobile.**

Si avverte che maggiori informazioni potranno altresì essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno a chiunque ne abbia interesse.

Ascoli Piceno li 18/06/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Laura Bergesio

