

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

Esecuzione immobiliare n. 23/2024 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 02/10/2025 dal G.E., Dott.ssa Paola Mariani

AVVISA

Che il giorno 17/06/2026, alle ore 14,30 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 UNICO

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

Immobili siti in Comune di Colli del Tronto (AP), Via Giacomo Matteotti n. 13 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con annessi fondaco al piano primo sottostrada e soffitta al piano quarto, della consistenza complessiva di 8 (otto) vani, distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Colli Del Tronto al foglio 3, particella 198, Sub. 2**, via Giacomo Matteotti n. 13, piano S1-1-4, Categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale totale mq. 151 (escluse aree scoperte mq. 143), **rendita catastale euro 301,61=.**

- box auto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di mq. 22 - distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Colli Del Tronto al foglio 3, particella 198, Sub. 9**, via Giacomo Matteotti n. 13, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, superficie catastale totale mq. 28, rendita catastale euro 34,09=. Si precisa che detti immobili risultano edificati sulla particella 198 comprendente dal 1994 anche la particella 259.

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



a) Destinazione urbanistica

Secondo quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto (AP), l'immobile non ricade in una zona vincolata.

L'immobile risulta inserito nella categoria "Art. 61 – Tessuto prevalentemente residenziale con densità derivante da piani attuativi

b) Concessioni Edilizie

- 1) Concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 2) Voltura della concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 3) Concessione edilizia in Variante n.1065 del 19/07/1979, rilasciata il 01/09/1979;
- 4) Concessione edilizia n.34, pratica edilizia n.37/82, prot. n. 2874 del 04/12/1982;
- 5) Relazione a struttura ultimata e collaudo statico prot. n. 469/8096 del 27/01/1984;
- 6) Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità presentata il 29/08/1984 al prot. n. 3345, rilasciata il 28/04/1993;
- 7) Concessione edilizia n.8/94, pratica edilizia 83/93, prot. n. 4336/93 del 12/02/1994;
- 8) DIAE prot. n.3318 del 01/06/2001;
- 9) CIL per interventi di edilizia libera prot. n. 805 del 05/02/2015.

Nella perizia viene evidenziato che La planimetria catastale relativa all'appartamento, registrata al NCEU il 31/12/1992 con la pratica n. 000004702, presenta alcune difformità rispetto alla disposizione interna dei vani.

Al contrario, l'ultima planimetria catastale relativa all'autorimessa, registrata al NCEU il 31/07/2006 con la pratica n. AP0102002, corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi.

Vista la necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Colli del Tronto (AP), come indicato nel paragrafo 8.2 della perizia, al termine dell'iter procedurale si potrà procedere con il deposito della variazione catastale mediante procedura DOCFA.

L'onere per la variazione catastale del Lotto sarà quantificabile, previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia, e si ipotizza, in via indicativa, un importo massimo di € 550,00, oltre agli oneri di legge (IVA e Cassa di Previdenza) e ai diritti catastali di € 210,00, per un totale complessivo di circa € 915,00. Riepilogo del CTU:

Dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento e l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Colli

del Tronto (AP), con la Concessione edilizia in Variante n. 1065 del 19/07/1979, rilasciata il 01/09/1979, sono emerse alcune incongruenze.

Dall'analisi dello stato autorizzato e dal rilievo effettuato tramite laser scanner, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza dell'appartamento sito al piano primo, in particolare nella zona giorno;
- 2) Trasformazione del retrocucina in wc di servizio;
- 3) Ampliamento della cucina a discapito del bagno;
- 4) Diverso dimensionamento dei due balconi posti sul prospetto OVEST, con conseguente aumento di SNC;
- 5) Ampliamento dello studio a discapito del soggiorno, successivamente trasformato in camera;
- 6) Difformità riguardanti il posizionamento e il dimensionamento delle bucaure esterne;
- 7) Diverso posizionamento e dimensionamento dei locali accessori posti al piano seminterrato;
- 8) Diverso posizionamento e dimensionamento dei locali accessori posti al piano quarto.

Le difformità descritte ai punti 1, 2, 3 e 4, salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento, vengono considerate nella presente valutazione con il seguente onere per la regolarizzazione edilizia tramite sanatoria urbanistica:

- 1) Sanzione per sanatoria urbanistica: € 1.000,00
 - 2) Contributo di costruzione (ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per aumento di S.N.R.): € 150,00
 - 3) Diritti di segreteria comunali: € 50,00
 - 4) Spese professionali (escluse IVA e Cassa Previdenza): € 1.500,00
- Totale: € 2.700,00



Questi costi sono indicativi e da verificare in base all'apposito preventivo del professionista incaricato e alle risultanze del progetto a sanatoria, a seguito della verifica da parte del Responsabile del Procedimento. (vedi paragrafo 6.4 perizia).

Le difformità descritte ai punti 5, 6 e 7 sono state identificate solo confrontando la concessione edilizia in variante sopra descritta con lo stato attuale rilevato. Si segnala che tali incongruenze sono completamente assenti nelle planimetrie di primo impianto, allegate anche all'Agibilità presentata il 29/08/1984 (prot. n. 3345) e rilasciata il 28/04/1993.

Alla data del sopralluogo (17-31 gennaio 2025) e dagli accertamenti eseguiti dal perito e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risultava occupato da terzi senza un contratto di locazione in corso di validità, in quanto l'ultimo contratto, regolarmente registrato in data 13/07/2018, risale al 07/02/2018. Si rileva che con provvedimento del 09/05/2025 il Giudice dell'esecuzione autorizzava il terzo senza titolo ad occupare l'immobile con obbligo di rilasciare immediatamente l'immobile al momento dell'aggiudicazione. Alla data di accesso del custode del 04/08/2025 lo stesso rileva che, nonostante la consegna delle chiavi dell'immobile da parte dell'esecutato, i locali accessori (mansarda, cantina e garage) continuano ad essere utilizzati da terzi senza titolo ed all'interno di questi risultano ancora presenti beni mobili di proprietà del debitore.

L'appartamento, con i relativi locali pertinenziali, fa parte di un condominio e pertanto, è soggetto a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, spese condominiali straordinarie già deliberate, nonché a spese condominiali scadute e non ancora pagate. Alla data del 12/02/2025, l'importo insoluto era pari ad € 7.501,70=.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Domenico Ventura del 02/04/2025.

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



condominali 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.

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".

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 UNICO Prezzo base: €. 86.000,00= (euro ottantaseimila/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 64.500,00= sessantaquattromilacinquecento/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita Notartel s.p.a. che vi provvederà attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it

L'offerente dovrà versare una cauzione in misura 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 "Notartel s.p.a. Cauzione aste" con IBAN: IT24I0333203201000002610810 specificando, nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 RGE – Versamento Cauzione- Professionista Delegato Avv. Laura Bergesio.

Andrà altresì effettuato il pagamento del bollo digitale tramite accesso al sito 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 il Tribunale, 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. 23/2024 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. 23/2024 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, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, 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

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, Avv. Moira Tomassetti, con studio in 63066 Grottammare (AP), Via Torino n. 19, PEC: moira.tomassetti@ordineavvocatifermopec.it – tel. 3333681069 - email: tomassettimoira@gmail.com, presso quest'ultima 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 11/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Bergesio

