

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

Causa civile n. 1434/2021 RG

La sottoscritta Avv. Laura Bergesio, con studio in 63074 San Benedetto del Tronto, Via Gabriele Voltattorni n. 120, (tel.: 0735/86136 – fax: 0735/86136) delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 11/07/2023 dal Giudice, Dott.ssa Luisella Lorenzi (e successive ordinanze del 26/07/23, del 15/12/23 e del 27/02/24) nonché ordinanza di prosecuzione delle operazioni di vendita del 19/02/2026.

AVVISA

Che il giorno 24/06/2026, 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 2)

- A) Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato sito nel Comune di Massignano (AP), Contrada San Pietro n. 7, e precisamente:
- Appartamento di civile abitazione ai piani terra, primo e secondo, della consistenza catastale di vani 10,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massignano al **foglio 13, particella 694, sub 2**, cat. A/2, cl. 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. 244 mq., rendita euro 704,96, contrada San Pietro n. 7, piano T-1-2;
 - Magazzino al piano terra della consistenza catastale di mq. 40, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massignano al **foglio 13, part. 694 sub 3**, cat. C/2, cl. 1, cons. 40 mq, sup.cat 46 mq., rendita euro 41,32, contrada San Pietro n. 7, Piano T;
 - Magazzino con cantina e tettoia ai piani terra e primo della consistenza catastale di mq. 110, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massignano al **foglio 13, part. 694 sub 4**, cat. C/2, cl. 1, cons. 110 mq, sup. cat 135 mq., rendita euro 113,62, contrada San Pietro n. 7, Piano T - 1;
 - Rimessa al piano terra della consistenza catastale di mq. 10, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massignano al **foglio 13, part. 694 sub 5**, cat. C/6, cl. 1, cons. 10 mq, sup.cat 14 mq., rendita euro 10,33, contrada San Pietro n. 7, Piano T;
- B) Appezzamento di terreno nel Comune di Massignano (AP), contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Massignano come segue:



- Al foglio 13, p.lla 162, Ha 0.33.35, R.D. euro 17,22, R.A. euro 17,22;
- Al foglio 13, p.lla 163, Ha 0.05.80, R.D. euro 0,21, R.A. euro 0,09;
- Al foglio 13, p.lla 224, Ha 0.01.60, R.D. euro 0,62, R.A. euro 0,70;
- Al foglio 13, p.lla 226, porz. AA Ha 0.36.46, R.D. euro 31,07, R.A. euro 25,42, porz. AB Ha 0.05.74, R.D. euro 4,89, R.A. euro 4,00;
- Al foglio 13, p.lla 329, Ha 0.00.60, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,31;
- Al foglio 13, p.lla 437, Ha 0.00.60, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,31;
- Al foglio 13, p.lla 452, Ha 0.00.10, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- Al foglio 13, p.lla 696, Ha 1.72.50, R.D. euro 147,00, R.A. euro 120,27;
- Al foglio 13, p.lla 697, Ha 0.28.00, R.D. euro 14,46, R.A. euro 14,46;
- Al foglio 13, p.lla 698, Ha 0.06.50, R.D. euro 3,36, R.A. euro 3,36;

Si precisa che l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta censita nel catasto terreni del Comune di Massignano al fg. 13, part. 694, ente urbano di mq. 2550 e comprende le part.lla 695 e 699, giusta tipo mappale n. 16354 del 15/03/2018.

La part. 694 deriva dalla part. 63, la part. 695 deriva dalla part. 64 e la part. 699 deriva dalla part. 279 (ex 64), giusta il suddetto tipo mappale n. 16354 del 15/03/2018. La part. 329 deriva dalle part.lla 162/C e 163/C, giusta stato dei cambiamenti n. 1 del 24/03/1966. La part. 437 deriva dalla p.lla 329, la part. 452 deriva dalla part. 163, giusta il frazionamento n. 621 del 1984 in atti dal 1/2/1990. La part. 696 deriva dalla part. 64, la part. 697 deriva dalla part. 279 (ex part. 64) e la part. 698 deriva dalla part. 279 (ex 64), giusta il suddetto tipo mappale n. 16354 del 15/03/2018.

Si precisa altresì che costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto la corte esterna e porcilaia, distinta al fg. 13 p.lla 694, sub 1

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

“Art. 41 - Zone Agricole Collinari, della piana del Menocchia e della piana costiera “ricadente in parte in aree soggette ai seguenti vincoli :

Area di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (art. 21 N.T.) Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 22 N.T.) – Come risulta altresì da certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima ed aggiornato in data 02/03/2026.

DESCRIZIONE REGOLARITA' URBANISTICA

I due fabbricati principali – fabbricato di civile abitazione e magazzino / cantina – sono stati edificati nel periodo temporale tra il 1895- 1951 , così come risulta dalle schede del censimento dei Fabbricati Rurali redatte ai sensi dell'art. 13 del P.T.C. della Provincia di Ascoli Piceno. Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Massignano vi è presente soltanto una comunicazione di straordinaria manutenzione della rimessa attrezzi posta sul lato Nord del fabbricato principale assunta al protocollo 3639 del 10/09/1998. Su diretta dichiarazione dell'utente del fondo sig. , presente al sopralluogo, i manufatti di struttura precaria presenti sulla corte risultano essere stati realizzati dallo stesso senza autorizzazioni da parte degli enti preposti. Detti manufatti NON potranno essere regolarizzati urbanisticamente e dovranno essere smantellati a cura e spese dell'aggiudicatario (come da ordinanza del GE del 19/02/2026

allegata). Si precisa, inoltre, che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni è allegato alla perizia di causa civile 1434/2021. Tutto il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo, risulta ancora abitato dal sig..... che aveva stipulato regolare contratto di affitto di fondo agricoloscaduto in data 10/11/2017 e non rinnovato.

L'immobile non fa parte di un condominio e non ha costi condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Carolina D'Annibale del 15/05/2023 e successiva integrazione del 30/10/2023.

Si precisa che verrà cancellata, a cura del Tribunale, la sola trascrizione della domanda giudiziale.

Si precisa, inoltre, 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 e **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura della parte acquirente.**

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 2) Prezzo base: € 187.000,00= (euro centoottantasettemila/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 140.250,00= euro centoquarantamiladuecentocinquanta/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita Astalegale.net s.p.a. attraverso il suo portale www.spazioaste.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 "Astalegale.net s.p.a. Cauzione Aste" con

IBAN: IT 75 A 0326822300052136399670 specificando, nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno – Causa civ. n. 1434/2021 RG – Versamento Cauzione.**

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 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, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Laura Bergesio – Causa Civ. n. 1434/2021 RG"**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Laura Bergesio – Causa Civ. n. 1434/2021 RG" 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 Giudice 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): 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).

Trattandosi di vendita in sede di causa civile non è stato nominato un Custode e pertanto non è possibile visitare l'immobile oggetto di vendita.

Ascoli Piceno lì 18/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Bergesio

