

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

Esecuzione immobiliare n. 24/2024

La sottoscritta Avv. Soraya G. Campisi , con studio in Ascoli Piceno , C.so V. Emanuele 21 (cell.3479740967; mail : sorayacampisi@libero.it ; pec avvsorayagraziacampisi@cnfpec.it), quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Mariani Paola del 16 gennaio 2026,

AVVISA

che il giorno **22.07.2026 alle ore 15:00** e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno aula Consiglio Ordine degli Avvocati, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista” ,precisando che , con tale modalità, coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità , mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura , del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Lotto 1 :Diritti di piena proprietà su unità immobiliare, adibita ad attività commerciale, facente parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.), Località Ragnola, Via Giuseppe Fioravanti ,è costituita da un unico ampio locale al piano terra (di forma rettangolare al cui interno sono ricavati un locale adibito a WC, dotato di antiWC,due distinte scale di accesso al soppalco e un impianto ascensore , un piccolo vano centrale termica avente accesso dall'esterno del lato ovest; della superficie lorda di mq 604 circa con altezza 3,53) e in un piano soppalcato (di forma rettangolare al cui interno sono ubicati locali adibiti ad uso ufficio realizzati in pannelli prefabbricati e vetrate e due scale di collegamento al piano inferiore , un locale adibito a WC ,dotato di anti WC, l'impianto ascensore . Della superficie lorda di mq 508 circa e con altezza utile 3,30) .

Il locale è adibito ad attività commerciale con accesso principale sul lato Est dell'edificio, direttamente dallo spazio comune, nonché dotato di accesso anche dal lato Ovest -sempre dall'area pertinenziale-verso cui si prospetta.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto , al Foglio 22,partiuccella 77 sub 24, categoria D/8, Via Giuseppe Fioravanti snc, piano T, rendita catastale € 12.820,00.

Si evidenzia la presenza di un unico impianto fotovoltaico installato sulla copertura di entrambe le due unità immobiliari(Lotto 1 e Lotto 2) con gli inverter posti tutti

all'interno del subalterno 24 (Lotto 1). Il detto impianto, convenzionato con il Gestore dei Servizi Energetici -GSE spa, attribuisce il diritto di percepire le tariffe incentivanti sino al 28.6.2032 che sono state cedute in virtù di scrittura privata di cessione del credito del 10.12.2019, rep.n. 1240, racc. n. 910 a rogito del Notaio A.Allevi , Notaio di Ascoli Piceno.

Sulla Conformità catastale: la planimetria catastale del piano terra risulta conforme allo stato di fatto; la planimetria catastale del piano soppalcato non risulta conforme allo stato di fatto per via della presenza di locali ad uso ufficio .Dette difformità possono essere regolarizzate con opportuni aggiornamenti il cui costo è di circa € 1.500,00.

Sulla situazione edilizio-urbanistica :

titoli edilizi relativi al complesso immobiliare del quale fa parte il lotto in vendita :
successivo titolo relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico :

- Concessione edilizia n. 147/1985 del 07.10.1985 per la costruzione di un complesso industriale-artigianale;
- Concessione edilizia n. 240/1986 del 17.10.1986 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 147 del 07.10.1985;
- Concessione edilizia n. 192/1988 del 07.04.1988 per la costruzione in variante alla concessione n. 240 del 17.10.1986;
- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia prot. n. 33051 del 26.06.2012 per l'installazione di impianto fotovoltaico della potenza di 64,86 Kw in sostituzione della copertura in eternit del capannone.

Titoli edilizi relativi all'unità immobiliare sub 24 (Lotto1) :

concessione edilizia n. 1203 del 7.12.96; concessione edilizia n.66 del 28.1.1999; dichiarazione del Comune di San Benedetto del Tronto del 26.2.2014 prot. n. 0011167; attestazione del Comune di San Benedetto del Tronto del 08.04.2014 prot.0020257 .

Sulla regolarità urbanistica risulta quanto segue: il piano terra risulta regolare mentre il piano soppalcato non è conforme all'ultimo precedente edilizio ;non risulta autorizzata la realizzazione dei locali ad uso ufficio. Tali difformità sono sanabili con un costo intorno a € 10.000,00.

Il tutto come meglio descritto nella CTU , da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati , redatta dall'Ing. Fernando Mistichelli in data 11.04.2025 ,depositata telematicamente.

Lotto 2 :Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare ,facente parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.),
, Località Ragnola, Via Giuseppe Fioravanti ,è costituita da un unico ampio locale al piano terra (di forma rettangolare al cui interno sono ricavati un locale adibito a WC, dotato di anti WC, la scala di accesso al soppalco e un impianto montacarichi , della superficie lorda di mq 455 circa con altezza 3,55) e in un piano soppalcato (di forma rettangolare non copre tutta la superficie essendo arretrato rispetto al lato Est al cui interno sono ubicati 3 vani distinti mediante pannelli in cartongesso, scala di collegamento ed il montacarichi , superficie lorda di mq 398 circa e con altezza utile 3,18) .

Il locale è adibito ad attività commerciale con accesso principale sul lato Est dell'edificio, direttamente dallo spazio comune, nonché dotato di accesso anche dal lato Ovest -sempre dall'area pertinenziale-verso cui si prospetta.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto , al Foglio 22,particella 77 sub 20, categoria D/8, Via Giuseppe Fioravanti snc, piano T, rendita catastale € 9.722,00.

Si evidenzia la presenza di un unico impianto fotovoltaico installato sulla copertura di entrambe le due unità immobiliari(Lotto 1 e Lotto 2) con gli inverter posti tutti all'interno del subalterno 24 (Lotto 1). Il detto impianto, convenzionato con il Gestore dei Servizi Energetici -GSE spa, attribuisce il diritto di percepire le tariffe incentivanti sino al 28.6.2032 che sono state cedute in virtù di scrittura privata di cessione del credito del 10.12.2019, rep.n. 1240, racc. n. 910 a rogito del Notaio A. Allevi , Notaio di Ascoli Piceno.

Sulla Conformità catastale: la planimetria catastale del piano terra risulta conforme allo stato di fatto; la planimetria catastale del piano soppalcato non risulta conforme allo stato di fatto per via della partizione realizzata con pannellature leggere in cartongesso ancorate a pavimento. Dette difformità possono essere regolarizzate con la rimozione delle partizioni il cui costo è di circa € 2.000,00.

SITUAZIONE URBANISTICO/CATASTALE relativa al complesso immobiliare e successivo titolo relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico :

- Concessione edilizia n. 147/1985 del 07.10.1985 per la costruzione di un complesso industriale-artigianale;
- Concessione edilizia n. 240/1986 del 17.10.1986 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 147 del 07.10.1985;
- Concessione edilizia n. 192/1988 del 07.04.1988 per la costruzione in variante alla concessione n. 240 del 17.10.1986;
- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia prot. n. 33051 del 26.06.2012 per l'installazione di impianto fotovoltaico della potenza di 64,86 Kwp in sostituzione della copertura in eternit del capannone.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL LOTTO N.2 (foglio 22, particella 77,sub 20):

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 717 del 23.09.1998;
- Concessione Edilizia n. 143 del 19.05.2004;

Sulla regolarità edilizio-urbanistica del Lotto n.2 risulta quanto segue :

- Il piano terra si può ritenere regolare
- il piano soppalco non è conforme all'ultimo precedente edilizio , non risultando autorizzata la realizzazione delle partizioni in cartongesso.

Tali difformità si ritengono regolarizzabili, ripristinando, la conformità mediante la rimozione delle partizioni con i costi di ripristino stimabili nella somma a corpo presuntiva di € 2.000,00

Il tutto come meglio descritto nella CTU , da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati , redatta dall'Ing. Fernando Mistichelli in data 11.04.2025 ,depositata telematicamente.

POSSESSO: sia il Lotto n.1 che il Lotto n.2 sono nel possesso degli esecutati

Le unità immobiliari(Lotto 1 e 2) fanno parte di un **Condominio** nel quale non ci sono spese straordinarie deliberate ma le spese condominiali non pagate, alla data di deposito della perizia, ammontavano ad € 8.134,98.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Ipoteca Volontaria del 20.9.2007 reg.part.n.2260- reg.gen. 9894, a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio C. Campana , Notaio in S. Benedetto del Tronto, del 13.09.2007 rep.n. 36300/9624;

Ipoteca Volontaria del 20.9.2007 reg.part.n.2261- reg.gen. 9894, a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio C. Campana , Notaio in S. Benedetto del Tronto, del 13.09.2007 rep.n. 36300/9624;

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 27.3.2024 rep.g.part.1983 reg.gen 2516.

Ulteriori formalità d'interesse: trascrizione nn. 3561/4857 del 4 agosto 1989 costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (servitù di elettrodotto sul bene (Foglio 22, part. 323) e di servitù di passaggio sul bene NCEU Foglio 22, particella 77, sub 1 (bene comune non censibile) .

Il tutto come meglio descritto nella Relazione notarile della Dott.ssa Frediani Viviana depositata nel fascicolo telematico e della CTU , da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati , redatta dall'Ing. Fernando Mistichelli in data 11.04.2025, depositata telematicamente pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com www.asteimmobili.it nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche .

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Leg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, 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 .

Tutte le attività che ai sensi dell'art.571 c.p.c. e ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Soraya G Campisi sito in Ascoli Piceno , Rua del Papavero n. 6.

LOTTO N.1 Prezzo base 715.000,00 (Euro settecentoquindicimila //00) .

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, **offerta minima euro 536.250,00 (Euro cinquecentotrentaseimila duecento cinquanta//00).**

LOTTO N. 2 Prezzo base 516.500,00 (Euro cinquecentosedicimilacinquecento//00) .

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, **offerta minima euro 387.375,00(Euro trecentoottantasettemila trecento settantacinque //00)**

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art.12 e ss.del D.M. 32/2015 e dalle “Condizioni generali di Vendita” (allegate all’ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente) dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società Edicom Finance S.r.l, attraverso il suo portale www.garavirtuale.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” disponibile all’interno del portale).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 .

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell’offerta almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita.

L’importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Soraya G. Campisi.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell’art.571 cpc solo le generalità di chi presenta l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L’offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta 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 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 (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d’identità dell’istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l’offerta, secondo quanto precisato sopra;

l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato; l’indicazione dell’importo della cauzione in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato,

intestato a “ Tribunale di Ascoli Piceno –avv.Soraya G.Campisi- Esec.Imm. n. 24/2024 RGE” . L’assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l’offerta.

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 – avv.Soraya G.Campisi- Esecuzione Immobiliare n. 24/2024 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.

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, 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;

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 dei delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed 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, per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale;

se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Soraya G.Campisi presso il suo studio di Rua del Papavero n.6 , Ascoli Piceno.

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, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv.S.Campisi nella misura liquidata dal G.E.

Mentre le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti saranno anticipate dall’aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

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 dell’Avv.Soraya Campisi sito in Ascoli Piceno , Rua del papavero n.6 (cellulare 347 9740967; sorayacampisi@libero.it; avvsorayagraziacampisi@cnfpec.it) o presso il custode giudiziario dott. Marilungo Giorgio con studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza (telefono 0736258786; giorgiomarilungo@pec.studiomarilungo.com) ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno

Ascoli Piceno, 04.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Soraya G.Campisi

