

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

Causa civile n. 2654/2014 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 14/12/2023 dal Giudice, Dott. Adriano Cassini (e successiva ordinanza del 04/11/2025 del Dott. Roberto Ricci).

AVVISA

Che il giorno 30/09/2026, 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 1)

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) sul seguente immobile:

Fabbricato con annessa corte sito in Comune di S. Benedetto del Tronto (AP), Via Carlo Linneo n. 6, costituito da:

- Abitazione sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo della consistenza di 13 (tredici) vani catastali, distinta al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di S. Benedetto del Tronto, al **foglio 4, particella 1409, sub. 2**, cat A/2, cl. 8, cons. 13 vani, sup. cat. 333 mq., rendita C. euro 2.383,45=, Via Carlo Linneo n. 6, piano S1-T-1.
- Garage posto al piano seminterrato della consistenza catastale di metri quadrati 82, distinto al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di S. Benedetto del Tronto, al **foglio 4, particella 1409, sub. 1**, cat C/6, cl. 5, cons. mq. 82, sup. cat. 91 mq., rendita C. euro 440,43=, Via Carlo Linneo n. 6, piano S1.
Si precisa che l'area, su cui insiste il fabbricato, unitamente alla corte annessa al fabbricato stesso, è distinta al catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto **al fg. 4, part. 1409**, ente urbano di mq. 1620

Dalla relazione peritale risulta che, relativamente agli immobili oggetto di vendita, sussistono i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Nel vigente piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale di completamento di tipo B2, indice fondiario pari a 1 mc/mq, in assenza di vincoli.

Si precisa che stante l'indice fondiario di zona pari a 1 mc/mq ed il volume attuale, ovvero Superficie fondiaria di mq 1400,00 circa e volume esistente di mc 900,00 circa, si rileva una residua capacità edificatoria di circa mc 500,00

CONCESSIONI EDILIZIE:

Dalle visure effettuate dall'esperto stimatore all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- a) Permesso di costruzione n. 85 del 10/08/1974 Pratica edilizia n. 7978/1974
- b) Concessione Edilizia in sanatoria n. 240 del 20/03/2000;

Per le difformità dal titolo edilizio rilasciato, permesso di costruire n. 85 del 10-08-1974, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, ex legge 47/85, n. 240 del 06-09-2000.

A tal proposito si rileva una discrepanza tra la tavola Unica di progetto allegata alla sanatoria e lo stato attuale rilevato, con particolare riferimento ai piani terra e primo; anche nelle planimetrie catastali si rilevano modeste incongruenze. In particolare la sezione dell'elaborato grafico, probabilmente per mero errore materiale, riporta altezze non corrispondenti allo stato dei luoghi, tali discrepanze sono evidenti anche nelle planimetrie catastali.

Pertanto per legittimare lo stato di fatto occorrerà provvedere alla rettifica della concessione edilizia n. 240/2000 e delle planimetrie catastali.

Dalla consultazione dell'archivio informatico e dei registri cartacei delle pratiche di abitabilità, evase o sospese, a far data dall'anno 1974 non risulta presentata alcuna istanza dalla ditta....., né successivamente all'anno 2008 da alcuno degli attuali comproprietari.

Alla luce di quanto sopra esposto si dichiara che il fabbricato non è in regola alla normativa urbanistico-edilizia e catastale vigente, pur non rilevando variazioni essenziali non sanabili.

Presumibili costi per la rettifica della concessione edilizia in sanatoria sono:

- a) Diritti di segreteria, sanzioni, oblazioni, ecc € 5.000,00
- b) Spese tecniche di progettazione € 1.500,00
- c) Spese tecniche per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità
 - € 1.000,00 certificazione di idoneità statica
 - € 1.000,00 per verifica e rilascio dichiarazioni di rispondenza degli impianti idrotermo- sanitario ed elettrico senza opere:
 - € 2.500,00 per redazione DOCFA stralcio area destinata a strada, riporto in mappa del manufatto (forno) e sistemazione distribuzione interna, diritti catastali;
 - € 500,00 per redazione Attestato Prestazione Energetica;
 - € 1.000,00 per richiesta certificato allaccio alla rete pubblica fognaria;

Per un costo presumibile totale di € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00) più IVA e contributi previdenziali per legge per circa € 2.800,00 (duemilaottocento), per un totale complessivo di € 15.300,00 (quindicimilatrecento/00).

Nella visura eseguita al catasto fabbricati si rileva l'errore nella data di nascita e codice fiscale della comproprietaria Occorre voltura per la rettifica dell'intestazione all'attualità.

Non si riscontra piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la cartografia catastale, con particolare riferimento al mancato inserimento in mappa del forno addossato alla parete nord e allo stralcio dei tratti costituenti sede stradale.

Si rileva infine la non esatta coincidenza delle recinzioni in loco con il contorno della particella.

L'unico accesso, pedonale e carrabile, avviene da strada in forte pendenza e limitata ampiezza. Non vi sono infrastrutture (esercizi commerciali, scuole, chiese, etc) nelle immediate vicinanze e la zona non è servita da mezzi di trasporto pubblici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, il livello delle finiture è ordinario.

Sono presenti tutte le utenze necessarie alla destinazione d'uso.

Probabile presenza di elementi in eternit da bonificare.

Alla data dell'integrazione della perizia (integrazione del 03/06/2024) l'immobile risultava occupato da uno dei comproprietari.

Non risultano spese condominiali in quanto l'immobile non è facente parte di un Condominio.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Bertolotti Massimo del 27/02/2017 e successiva integrazione del 03/06/2024.

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 - comproprietario 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.

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: €. 475.760,00= (euro quattrocentosettantacinquemilasettecentosessanta/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 356.820,00= euro trecentocinquantaseimilaottocentoventi/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. 2654/2014 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 della causa civile, 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. 2654/2014 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. 2654/2014 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).

Si precisa che non è possibile effettuare la visita dell'immobile in quanto, trattandosi di giudizio divisionale non endoesecutivo non è stato nominato il Custode.

Ascoli Piceno lì 25/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Bergesio