

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

Esecuzione immobiliare n. 41/2023 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 20/12/2024 dal G.E., Dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISA

Che il giorno 07/10/2026, 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) su:

Immobilie commerciale (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 4**, (ex immobile sub 2 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria D/8, rendita euro 7.910,30=, Piano S1-T-2.

Le parti comuni distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico, alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato.

Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà.

La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà. L'unità immobiliare sub. 4 (porzione ex sub. 2) della particella 377 ha



n. 3 accessi al piano terra dalla corte comune (BCNC sub. 10) e n. 2 accessi al piano interrato tramite una rampa carrabile, oltre al vano scala comune. Inoltre, i due piani sono collegati da una scala interna. Il piano di copertura è accessibile dal vano scala comune.

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

a) Destinazione urbanistica

In base al piano regolatore del Comune di Ascoli Piceno il fabbricato ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione - località "Lu Battente"

b) Concessioni Edilizie

Dalla CTU risulta che il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 482/91 dell'08/01/1992;
- Denuncia inizio attività edilizia prot. 25390 del 02/10/1995 (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento).

In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n. 10952. Con prot. 13522 del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il CTU ha riscontrato che l'immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale.

L'unità immobiliare del presente Lotto 1 deriva dal suddetto frazionamento. Inoltre, nell'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 4) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot. 25390/1995:

1) rimozione di porta e chiusura con muratura dell'accesso al bagno (lato sud/est) al piano terra, adiacente il vano scala comune; 2) realizzazione di pareti divisorie al piano terra ed al piano interrato per ricavare altri locali interni; 3) realizzazione di un'apertura con porta sul muro tra deposito e autorimessa al piano interrato; 4) diversa conformazione della scala metallica di collegamento tra i due piani, che attualmente si sviluppa su un'unica rampa, invece delle due inizialmente previste nel suddetto progetto; 5) realizzazione al piano terra di una struttura metallica esterna, ad uso deposito, adiacente alla parete ovest; 6) realizzazione di un'apertura al piano terra sul muro di confine con l'immobile adiacente (particella 378) di altra proprietà, rendendo comunicanti i due immobili confinanti, dove viene svolta la stessa attività commerciale dal locatarioLe difformità di cui ai punti 2, 3 e 4 sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche). Relativamente al punto 1, deve essere ripristinato l'accesso originario al bagno dall'interno del locale commerciale, mediante demolizione della muratura e riposizionamento della porta. L'abuso edilizio di cui al punto 5 non è regolarizzabile e la struttura esterna deve essere rimossa, in quanto insiste sulla corte comune e chiude completamente il passaggio tra i lati nord e sud. Anche per l'accesso di cui al punto 6 deve essere ripristinato lo stato di progetto, tramite chiusura dell'apertura con cartongesso o muratura. Il costo stimato per i suddetti interventi di ripristino è pari a circa € 4.000,00.

Alla data dell'ultimo accesso del Custode del 22/04/2024 e 06/05/2024 l'immobile risultava occupato da terzi in forza di locazione non opponibile alla procedura come da provvedimento del GE).

Dalla CTU risulta che non vi sono spese fisse condominiali in quanto l'intero fabbricato è di proprietà esclusiva dell'esecutata.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Mariano Damiani del 18/11/2024 e successiva integrazione del 27/06/2025 da ritenersi integralmente richiamate ed alle quali ci si riporta integralmente per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione.

LOTTO 2)

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

Immobilabile artigianale – laboratorio (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 5**, (ex immobile sub 2 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 224, rendita euro 543,73=, Piano 1. Le parti comuni distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico, alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato. Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà. La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà. L'unità immobiliare sub 5 della part. 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC 10).

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

a) Destinazione urbanistica

In base al piano regolatore del Comune di Ascoli Piceno il fabbricato ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione - località "Lu Battente"

b) Concessioni Edilizie

Dalla CTU risulta che il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 482/91 dell'08/01/1992;
- Denuncia inizio attività edilizia prot. 25390 del 02/10/1995 (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento). In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n. 10952. Con prot. 13522 del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B. A seguito dei sopralluoghi effettuati, il CTU ha riscontrato che l'immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale. L'unità immobiliare del presente Lotto 2 deriva dal suddetto frazionamento. Inoltre, nell'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 5) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot. 25390/1995: – modifica della ripartizione interna; – demolizione di parte del divisorio sul perimetro della chiostrina, lasciando un muretto basso con un'apertura; – trasformazione in finestra della porta tra chiostrina e bagno. Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di €

2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche). Alla data dell'ultimo accesso del Custode del 22/04/2024 e 06/05/2024 l'immobile risultava concesso in locazione a terzi ma l'intera unità è stata adibita ad abitazione ed occupata da terzi senza titolo. Dalla CTU risulta che non vi sono spese fisse condominiali in quanto l'intero fabbricato è di proprietà esclusiva dell'esecutata.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Mariano Damiani del 18/11/2024 e successiva integrazione del 27/06/2025 da ritenersi integralmente richiamate ed alle quali ci si riporta integralmente per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione.

LOTTO 3)

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

- Immobile artigianale - laboratorio (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 **distinto al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 6**, (ex immobile sub 2 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 81, rendita euro 196,62=, Piano 1.

- Immobile – porzione (bagno) appartamento ex sub 3, sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13/B **distinto al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 9**, (ex immobile sub 3 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, vani 1, rendita euro 37,80=, Piano 1.

Le parti comuni distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico, alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato. Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà. La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà. L'unità immobiliare sub 6 della part. 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC 10).

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

a) Destinazione urbanistica

In base al piano regolatore del Comune di Ascoli Piceno il fabbricato ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione - località "Lu Battente"

b) Concessioni Edilizie

Dalla CTU risulta che il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 482/91 dell'08/01/1992;

- Denuncia inizio attività edilizia prot. 25390 del 02/10/1995 (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento). In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n. 10952. Con prot. 13522 del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B. Inoltre, nel fabbricato "Lotto B" sono stati effettuati degli interventi di riparazione a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi, per i quali nel 2020 è stata presentata da la pratica MUDE n. 11-044007-0000045177-2019. I danni provocati dal terremoto risultavano localizzati esclusivamente nella porzione ovest del piano primo, in cui è ubicato l'immobile pignorato di cui al presente Lotto 3. A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ha riscontrato che l'immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale. L'unità immobiliare del presente Lotto 3 deriva dal suddetto frazionamento ed attualmente, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, è stata adibita ad abitazione e sembra inutilizzata. In base alle informazioni fornite dal Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Ascoli Piceno, non è attribuibile, in base ai parametri urbanistici della zona, una destinazione d'uso residenziale all'unità in argomento, ma solo artigianale. Di conseguenza, è stata classificata con la categoria catastale C3 (Laboratorio). Inoltre, nell'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 6) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot. 25390/1995: – il bagno dell'appartamento confinante (ex sub. 3, oggi sub. 8) è stato suddiviso in due porzioni tramite costruzione di un muro divisorio e la porzione (attuale sub. 9) non più comunicante con l'appartamento è stata unita all'immobile del presente Lotto (attuale sub. 6). Avendo le unità originarie sub. 2 e 3 diverse intestazioni catastali, non è stato possibile effettuare la fusione del bagno con l'immobile adiacente (attuale sub. 6) al quale è stato unito; quindi, è stato stralciato costituendo la nuova unità sub. 9. A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo proprietario potrà regolarizzare tale fusione. Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

Alla data dell'ultimo accesso del Custode del 22/04/2024 e 06/05/2024 l'immobile risultava occupato da terzi in forza di locazione non opponibile alla procedura come da provvedimento del GE). Dalla CTU risulta che non vi sono spese fisse condominiali in quanto l'intero fabbricato è di proprietà esclusiva dell'esecutata. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Mariano Damiani del 18/11/2024 e successiva integrazione del 27/06/2025 da ritenersi integralmente richiamate ed alle quali ci si riporta integralmente per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione.

LOTTO 4)

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

- **Immobile residenziale – appartamento** (ex sub. 3), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13/B distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 8**, (ex immobile sub 3 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita euro 226,83=, Piano 1.

- **Porzione Immobile (ripostiglio)** (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13/B distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Ascoli Piceno al foglio 109 con la particella 377 sub. 7**, (ex immobile sub 2 a seguito di frazionamento, edificato su ex area enti urbani e promiscui distinta

al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al fg. 109 part. 377 ex part. 341 e 342), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, mq. 6, rendita euro 13,01=, Piano 1.

Le parti comuni distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico, alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato. Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà. La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà. L'unità immobiliare sub 8 (ex sub 3) della part. 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC 10).

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

a) Destinazione urbanistica

In base al piano regolatore del Comune di Ascoli Piceno il fabbricato ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione - località "Lu Battente"

b) Concessioni Edilizie

Dalla CTU risulta che il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 482/91 dell'08/01/1992;
- Denuncia inizio attività edilizia prot. 25390 del 02/10/1995 (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento). In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n. 10952. Con prot. 13522 del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B. Inoltre, nel fabbricato "Lotto B" sono stati effettuati degli interventi di riparazione a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi, per i quali nel 2020 è stata presentata da la pratica MUDE n. 11-044007-0000045177-2019. I danni provocati dal terremoto risultavano localizzati esclusivamente nella porzione ovest del piano primo, in cui è ubicato l'immobile pignorato di cui al presente Lotto 4.

Al momento del sopralluogo nell'unità immobiliare sub. 8 (appartamento ex sub. 3) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot. 25390/1995:

1) il bagno dell'appartamento è stato suddiviso in due porzioni tramite costruzione di un muro divisorio e la porzione (attuale sub. 9) non più comunicante con l'appartamento è stata unita all'immobile confinante (attuale sub. 6); 2) il ripostiglio (attuale sub. 7), che in origine faceva parte dell'ex sub. 2 ed aveva accesso dal corridoio comune del vano scala, è stato unito all'appartamento (attuale sub. 8) tramite realizzazione di un'apertura verso l'interno dell'appartamento e chiusura della porta originaria; 3) chiusura di una porzione del terrazzo mediante realizzazione di muratura e porta-finestra, ricavandone una cucina. Avendo le unità originarie sub. 2 e 3 diverse intestazioni catastali, non è stato possibile effettuare la fusione del ripostiglio con l'appartamento (attuale sub. 8) al quale è stato unito; quindi, è stato stralciato costituendo la nuova unità sub. 7. A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo proprietario potrà regolarizzare tale fusione. Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche) Invece, l'abuso edilizio di cui al punto 3 non è regolarizzabile in base alla normativa vigente alla data attuale, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato di progetto autorizzato. Il costo stimato per il ripristino della terrazza mediante rimozione della muratura e della porta-finestra è pari a circa € 2.000,00.

Alla data dell'ultimo accesso del Custode del 22/04/2024 e 06/05/2024 l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo. Dalla CTU risulta che non vi sono spese fisse condominiali in quanto l'intero fabbricato è di proprietà esclusiva dell'esecutata. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Mariano Damiani del 18/11/2024 e successiva integrazione del 27/06/2025 da ritenersi integralmente richiamate ed alle quali ci si riporta integralmente per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione.

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. Si precisa che gravano sugli immobili di cui sopra: - trascrizione costituzione diritti reali a titolo oneroso del 11/09/2013 (diritto di abitazione) R.P. 4335 e relativa annotazione di inefficacia a seguito di sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno – trascrizione locazione ultranovennale RP 4393 del 18/09/2013, inopponibile alla procedura, trascrizione domanda giudiziale revoca atti del 20/08/2018, RP 4833, non cancellabili a cura 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 1) Prezzo base: €. 667.000,00= (seicentossessantasettemila/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 500.250,00= cinquecentomiladuecentocinquanta/00).

LOTTO 2) Prezzo base: €. 143.000,00= (centoquarantatremila/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 107.250,00= centosettemiladuecentocinquanta/00).

LOTTO 3) Prezzo base: €. 55.000,00= (cinquantacinquemila/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 41.250,00= quarantunmiladuecentocinquanta/00).

LOTTO 4) Prezzo base: €. 178.000,00= (centosettantottomila/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 133.500,00= centotrentatremilacinquecento/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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l., attraverso il suo portale www.fallcoaste.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” disponibile all’interno del portale)

L’offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita (altresì indicato nella scheda di vendita del bene), da effettuarsi, a pena di inammissibilità dell’offerta almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di “Zucchetti Software Giuridico s.r.l.” con IBAN: IT69S 03069 11885 100000001972” specificando, nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione Immobiliare n. 41/2023 R.G.E. – 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 non trasferibile, intestato a: **“Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Laura Bergesio – Es. Imm. n. 41/2023 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. 41/2023 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, Dott. Francesco Tonelli, con studio in 63082 Castel Di Lama (AP) - Tel. 0736/814888 Fax. 0736/813532 E-mail: francesco_tonelli@virgilio.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 03/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Bergesio

