

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 43/2021 R.G.E.

(a cui è riunita la procedura n. 134/2022)

Promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

La sottoscritta **Dottoressa Donatella Calvelli**, Notaio in Ascoli Piceno, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis e 599, comma 4 C.P.C., con ordinanza in data 8 novembre 2024 del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi e successivo provvedimento in data 22 Maggio 2026

AVVISA

che il giorno **18/12/2026**, alle ore **15:00** e segg., **nello studio del Notaio Donatella Calvelli in Ascoli Piceno viale Indipendenza n. 42** è fissata la **vendita senza incanto CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguenti bene, e precisamente:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune San Benedetto del Tronto (AP) tra via del Mare e via Scarlatti e precisamente:

a) porzioni immobiliari ad uso magazzino e porcile destinati ad annessi al piano terra, della consistenza catastale di mq. 89, non agibili, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 25 particella 25 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 89, superficie catastale mq. 67, R.C. euro 252,81.

Il bene comune non censibile è contraddistinto al medesimo foglio 25, particella 25 sub. 6, corte e pozzo al piano terra, precisandosi che l'area di insidenza e pertinenza delle porzioni immobiliari in oggetto risulta distinta nel Catasto Terreni quale ente urbano di mq. 2000.

b) appezzamento di terreno della complessiva superficie catastale di mq. 69.549,

distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 25 come segue:

- p.lla 20, a. 62.80;
- p.lla 21, a. 97.40;
- p.lla 65, a. 31.70;
- p.lla 1219, a. 19.20;
- p.lla 1220, a. 10.90;



- p.lla 1223, a. 76.90;
- p.lla 1225, a. 38.90;
- p.lla 1637, Ha. 2.51.20;
- p.lla 1639, Ha. 1.06.49

Relativamente alla porzione urbana il CTU precisa che l'opera di costruzione è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette) e che non ci sono costruzioni che possono indicare casi di abusi edilizi.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 3 luglio 2023, i terreni di cui alla precedente lett. b) ricadono in maggior parte in zona verde naturale ed attrezzato ed attrezzature turistiche e per il tempo libero (art. 48/3b n.t.a), in minore parte in zona della viabilità-viabilità urbana di progetto (art. 46 n.t.a.), in minima parte in zona ferroviaria (art. 47 n.t.a.) ed in minima parte in zona destinata a sede stradale. Dagli accertamenti effettuati dal CTU con accesso agli atti del Comune è emersa la mancanza di delibera di approvazione alla Variante Urbanistica presentata dall'esecutato.

LOTTO 2

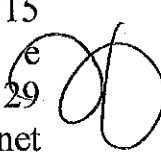
Diritti di piena proprietà su immobile in Comune San Benedetto del Tronto (AP) tra via del Cacciatore e via Goffredo da Buglione e precisamente:

c) appezzamento di terreno della complessiva superficie catastale di mq. 30.382,

distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 25 come segue:

- p.lla 56, Ha. 2.42.60, (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di a. 1.52 - AB di ca. 56 e AC di Ha. 2.40.52);
- p.lla 890, a. 60.72;
- p.lla 1201, ca. 50, (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di ca. 14 - AB di ca. 36).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 3 luglio 2023, i terreni di cui alla precedente lett. c) ricadono in parte in zona per l'istruzione (art. 48/1 n.t.a), ed in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art. 48/3 n.t.a.).

Per la migliore descrizione degli immobili di cui ai due Lotti in oggetto si rinvia a quanto riportato nella perizia del CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa ed ampia descrizione dei beni pignorati, redatta dal Dr. Per. Agrario Enio Giudici in data 15 novembre 2023, depositata telematicamente in data 14 novembre 2023 e successive relazioni in data 27 luglio 2024, depositata telematicamente il 29 luglio 2024 ed in data 10 marzo 2025, pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, 

www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di esso. La vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato degli immobili al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

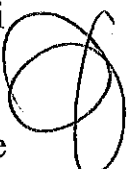
Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).

Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

Si precisa che su alcune particelle di cui al Lotto 1) risultano trascritte rispettivamente in data 15/10/2013 al n. 4836 R.P. ed in data 13/04/2012 al n. 1880 R.P. servitù di condotte a favore di CIIP Spa – Cicli Integrati Impianti Primari; formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento immobili.



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 e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 23 gennaio 2023 risulta che i terreni sono occupati da terzi in forza di contratto di affitto agricolo stipulato in data 3/11/2021, della durata di anni due, non rinnovabile e non opponibile alla procedura.

Con provvedimento in data 01/07/2024 il GE, stante l'istanza pervenuta dal terzo occupante, autorizzava lo stesso ad occupare i terreni fino e non oltre la conclusione della odierna annata agraria, previo pagamento di una indennità di occupazione.

Con comunicazione del 6 marzo 2025 il Custode ha confermato che i terreni sono ancora coltivati dal terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso lo studio del suddetto Notaio.

LOTTO 1

Prezzo base euro 1.928.000,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima euro 1.446.000,00

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

LOTTO 2

Prezzo base euro 995.000,00

Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'offerta minima

Offerta minima euro 746.250,00

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta)

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e s.s. del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Donatella Calvelli nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9:30 e non oltre le ore 12:30.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi la presenta, **il nome del notaio delegato**, la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.

La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita" Allegato A della delega, di cui in appresso**, 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 "TRIB. DI ASCOLI P. – E. IMM N. 43/2021 – Notaio delegato DONATELLA CALVELLI".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Notartel S.p.a. attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Notartel s.p.a. Cauzioni Aste", con IBAN IT24 I 03332 03201 000002610810 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2021 - Versamento Cauzione Notaio



delegato Donatella Calvelli". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega e precisamente l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio del Notaio Delegato Donatella Calvelli, viale Indipendenza n. 42 - Ascoli Piceno.

È possibile richiedere al custode giudiziario, IVG Marche, con sede in Monsano (AN), Via Cassolo 35 – tel.: 0731/605180-60914-605542, email: info@ivgmarche.it – un appuntamento per la visita agli immobili tramite l'inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, il 18.09.2026

IL NOTAIO
Dott.ssa Donatella Calvelli

