TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Causa civile n. 761/2022 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 30/06/2025 dal Giudice, Dott.ssa Francesca Sirianni

AVVISA

Che il giorno 20/01/2027, 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 UNICO

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

Immobile sito in Comune di Castorano e precisamente

- Appezzamento di terreno (lotto edificabile), senza sovrastante fabbricato, della superficie catastale di metri quadrati 650 (seicentocinquanta) confinante con le particelle 47, 235, 343, 431, salvo altri, contraddistinto nel catasto Terreni C.T. del comune di Castorano al **foglio 15, particella 234,** di mq. 270, R.D. euro 0,91 – R.A. euro 1,25 e **foglio 15, particella 237**, di mq. 380, R.D. euro 1,28 – R.A. euro 1,77.

  Si precisa che la p.lla 234 deriva dalla p.lla 110 sub 1 e che la p.lla 237 deriva dalla p.lla 112.

  Il lotto possiede una capacità edificatoria regolamentata dalle norme urbanistiche quali le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi, come meglio descritto in perizia.

Dalla relazione peritale risulta che relativamente agli immobili pignorati sussistono i seguenti provvedimenti autorizzativi:
DESTINAZIONE URBANISTICA:
Da quanto riferito dal CTU le particelle, la 234 e la 237, sono facenti parte di un unico appezzamento di terreno ricadente secondo il P.R.G. vigente in Zona B2 di completamento (come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla perizia). L'area suddetta, della superficie totale pari a mq 650, risulta intestata per i diritti di proprietà pari ad 1/4 al signor …….. e per 3/4 al signor…….. Il lotto possiede una capacità edificatoria regolamentata dalle norme urbanistiche quali le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi.

L’edificazione su tale area è regolata dai seguenti indici e parametri dettati dall’art. 10 delle NTA del vigente PRG:
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq 0,56 per cui nel caso specifico si ottiene una superficie massima pari a mq 364;
- P (numero max dei piani fuori terra): n° 3;
- H (altezza massima): mt. 9,50

Dalle indagini e ricerche esperite è emerso che il valore unitario al metro quadro da attribuirsi alla porzione di terreno edificabile, in considerazione delle caratteristiche del comprensorio, della configurazione plano-altimetrico e della superficie massima edificabile, è pari ad €/mq 112,00 derivante da una analisi dei valori di vendita e di realizzazione.

Alla data dell’integrazione della perizia (integrazione del gennaio 2026) sui terreni oggetto di vendita risultavano posizionati dei materiali. Secondo quanto riferito dall’esperto stimatore non risultano contratti di locazione/comodato sui terreni oggetto di vendita. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall’Arch. Rosario Taibbi del dicembre 2023 e successiva integrazione del gennaio 2026.

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.

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 UNICO Prezzo base: €. 46.592,00= (Euro quarantaseimilacinquecentonovantadue/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 34.944,00= euro trentaquattromilanovecentoquarantaquattro/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. 761/2022 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. 761/2022 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. 761/2022 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 comparendo 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).

Ascoli Piceno lì 15/10/2026 Il Professionista Delegato

Avv. Laura Bergesio