

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Causa Civile R.G. 798/2022

Il Sottoscritto **Avv. Luigina D'Egidio** (studio in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21, cell.: 328.3384065- mail: avv.degidio@gmail.com - pec: avvluiginadegidio@puntopec.it) delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del Giudice. Dott.ssa Francesca Sirianni del giorno 25/09/2025 e successiva Ordinanza del 2/10/2026

AVVISA

che il giorno il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 16:30 e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista” del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO Unico: Diritti di piena proprietà (1/1) su lotto unico costituito da appezzamento di terreno e fabbricato rurale collabente siti in San Benedetto del Tronto, Loc. San Giovanni Scafa.

I terreni, siti in San Benedetto del Tronto, Loc. San Giovanni Scafa, risultano distinti/o al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 32, particella 6, SEM IRR ARB di classe 1, ha 03 are 88 ca 94, R.D. Euro 391,70, R.A. Euro 301,31;
- Foglio 32, particella 70, SEM IRR ARB di classe 1, ha 00 are 02 ca 60, R.D. Euro 2,62, R.A. Euro 2,01;
- Foglio 32, particella 169 SEM IRR ARB di classe 1, ha 00 are 06 ca 95, R.D. Euro 7,00, R.A. Euro 5,38;
- Foglio 32, particella 210 SEM IRR ARB di classe 1, ha 01 are 65 ca 60, R.D. Euro 166,77, R.A. Euro 128,29;

Il Fabbricato rurale collabente, sito in San Benedetto del Tronto, Loc. San Giovanni Scafa, risulta distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 32, particella 206, Contrada San Giovanni n. 17, Piano T-1, categoria F/2 (insistente su ente urbano: foglio 32, p.lla 206).

Il terreno è situato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale e ha una forma regolare. Come indicato nella CTU in atti a firma del nominato Consulente Tecnico d'ufficio, geom. Angelo Crescenzi, esso è incluso per la maggior consistenza in zona industriale di espansione disciplinata dall'Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione; nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evidenziano le sue altre caratterizzazioni con una minima parte in Zona destinata alla viabilità (Art. 46 N.T.A.) e il rudere esistente incluso nel piano attuativo di riqualificazione SPEE – categoria 4°.

In sintesi, l'intera proprietà è destinata a zona industriale di espansione e solo una piccola porzione marginale trascurabile ai fini estimativi, è destinata alla viabilità.

Il vecchio fabbricato, ormai ridotto a un rudere pericolante, è incluso nella 4° categoria di salvaguardia Art. 6 N.T.A. ed è censito con la scheda n. 207. Non è consentita la demolizione

ma solo ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento.

Il tutto come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di S. Benedetto del Tronto (Prot. 0050450-07/07/2026) su richiesta pec prot. n. 49298 del 2/07/2026 del Consulente tecnico d'ufficio, geom. Angelo Crescenzi e al quale si fa espresso rinvio.

Il fabbricato è evidentemente di vecchia costruzione, ante 1967 ed è già schedato per la ristrutturazione. La CTU precisa che la conformazione in mappa corrisponde a quella dello stato di fatto salvo le eventuali differenze dimensionali che possono essere ricondotte alle tolleranze di Legge.

Per quanto riguarda la consistenza del compendio immobiliare, la CTU fa riferimento alle superfici catastali controllate graficamente in mappa.

Il fabbricato è composto da due corpi la cui superficie è stata calcolata graficamente perché inaccessibile sia per il pericolo di crollo, sia perché invaso da una fitta vegetazione: il più piccolo (ex pollaio) con superficie di circa mq 55,00 e il più grande (ex casa colonica) con superficie di circa mq 115.

Il terreno ha una consistenza catastale di mq 57428 al netto dei sedimi. Il confronto tra la tavola di PRG e la mappa catastale, consente in modo sommario di indicare la consistenza dell'area in Zona:

- zona Industriale di Espansione per mq 50.328,00;
- zona Viabilità per circa mq 7.100,00;
- zona Sedime dei fabbricati per mq 170,00.

Il terreno non è urbanizzato e si trova in Zona PAI E3 ad alto rischio di esondazione L'uso attuale è esclusivamente agricolo ma la destinazione di P.R.G. è industriale con la possibilità di realizzare volumi nei limiti previsti dall'Art. 42 delle N.T.A.; la fruibilità edificatoria è però condizionata dal fabbricato esistente che deve essere ristrutturato e qualsiasi costruzione può essere realizzata a una distanza minima di ml 50. Infine, si rileva l'esistenza di una linea di elettrodotto a bassa tensione su pali di legno che ne limita lo sfruttamento e deve essere spostata per non penalizzarne la trasformazione;

Dalle indagini e dagli approfondimenti eseguiti dal tecnico incaricato, geom. Angelo Crescenzi dettagliatamente descritte nella Integrazione alla CTU del 17.08.2026, non risulta la trascrizione di servitù di elettrodotto gravanti sul compendio immobiliare posto in vendita né risulta l'esistenza di asservimenti e cessioni di cubatura. Tuttavia la medesima relazione integrativa evidenzia come nel corso degli accertamenti *in loco* sia stata rilevata la presenza di due linee aeree che attraversano materialmente il terreno, apparentemente riconducibili, per caratteristiche costruttive, rispettivamente a una linea elettrica presumibilmente di bassa tensione, sostenuta da pali in cemento; a una linea di telecomunicazione sostenuta da pali in legno. Per tali infrastrutture, nell'ambito delle ricerche ipotecarie effettuate dal ctu, non sono stati rinvenuti specifici atti trascritti di costituzione di servitù direttamente riferibili al terreno posto in vendita. Per quanto attiene la trascrizione di domande giudiziali esistenti, si precisa che trattasi di formalità insistenti solo formalmente.

Come emerge dalla Integrazione alla CTU del 17.08.2026, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, l'ultimo contratto di affitto agricolo del 30.05.2023 avente ad oggetto l'appezzamento di terreno posto in vendita (stipulato ex art. 45 L. 203/1982 con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole) regolarmente registrato, risulta formalmente scaduto in data del 30.06.2024, termine ivi indicato espressamente come perentorio, senza possibilità di taciti rinnovi o necessità di preventive disdette. Il CTU precisa

che alla data dell'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (10.08.2026) non risultano acquisiti né segnalati ulteriori contratti registrati aventi ad oggetto il terreno. Tuttavia segnala che, dai vari sopralluoghi effettuati, il terreno per quanto direttamente osservabile si presenta al momento coltivato o comunque mantenuto in condizioni compatibili con una ordinaria utilizzazione agricola ma allo stato non è stato possibile individuare l'eventuale utilizzatore. Sotto il profilo documentale, la perizia tecnica integrativa evidenzia comunque, che successivamente al 30 giugno 2024, non è stato individuato alcun contratto di affitto registrato né altro titolo di godimento acquisito agli atti che giustifichi l'utilizzazione del fondo da parte di terzi.

Il tutto quanto sopra come meglio descritto nella Perizia tecnica del 18/06/2025 (depositata in pari nel fascicolo telematico del procedimento), nella successiva Integrazione alla Consulenza Tecnica d'ufficio del 17/08/2024 (depositata in pari data) ed ulteriore del 2/09/2026 depositata in data 4.09.2026) - da ritenersi qui tutte integralmente richiamate ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione del bene pignorato - redatta dal nominato C.TU. Geom. Angelo Crescenzi. La CTU è pubblicata sul sito 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".

Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali, della prescrizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali 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 di prezzo.

La vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anch'esse occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata la liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – con espressa dichiarazione – 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 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda diconcessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento. 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 (normativa antireciclaggio).

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 l'avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21.

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto Unico - Prezzo base € 2.058.000,00 (Euro duemilionicinquantaottomila/00). Con l'avvertimento che le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima € 1.543.500,00 (Euro unmilione cinquecento quarantatremilacinquecento/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 e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso (a cui interamente ci si riporta), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica

la società la società Astalegale.net S.p.A., attraverso il suo portale **www.spazioaste.it** (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica). L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta mediante bonifico bancario, 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. Cauzioni Aste" con IBAN IT 75A0326822300052136399670 (ossia, conto corrente del gestore della vendita indicato nella scheda di vendita del bene a cui fare riferimento specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Causa Civile R.G. 798/2022 –Versamento cauzione.**

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte cartacee andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. 328.3384065).

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da euro 16,00 nella forma della **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali della vendita contenute nell'Ordinanza di delega, indicandola denominazione della procedura, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia (l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta), 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, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimamente indicato, l'indicazione dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita", allegato A della delega. **La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Luigina D'Egidio – n. 798/2022 R.G."**.

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 e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Luigina D'Egidio – n. 91/2020 R.G.E.Imm.", 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. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – con espressa dichiarazione – 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 di delega del G.E.(da intendersi qui trascritte ed a cui interamente si fa rinvio per la più completa ed esatta indicazione di quanto necessario) che sarà pubblicato e quindi consultabile, unitamente al presente

avviso ed alla perizia (completa delle sue integrazioni) 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, nonché per estratto sul quotidiano “Il Resto del Carlino - Aste giudiziarie” e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Luigina D'Egidio, nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 (cell. + 39 328.3384065).

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, alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, oneri tributari, ogni altro onere fiscale, nonché le spese dell'attività del delegato Avv. Luigina D'Egidio (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell'aggiudicatario), nella misura liquidata dal Giudice. Detticosti verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo. **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 al professionista delegato Avv. Luigina D'Egidio (nello studio sito in Ascoli Piceno, Corso Vittorio Emanuele n. 21 - cell. 328.3384065, previo appuntamento) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale (ove possibile).

Ascoli Piceno, 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luigina D'Egidio