

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 43/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 11/07/2024,

AVVISA

che il giorno 10/09/2025 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO) *Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare costituito da:*

- **terreno agricolo** sito in **FORCE (AP) C.da Montemoro 64**, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 32** con le seguenti particelle:

particella 60 - AB, porzione AB, qualità/classe area rurale, superficie mq 110;

particella 60 - AA, porzione AA, qualità/classe seminativo 4, superficie mq 800, reddito agrario €3,10, reddito dominicale €1,86;

particella 62, qualità/classe seminativo 4, superficie mq 2.680, reddito agrario €10,38, reddito dominicale € 6,23;

particella 105, qualità/classe seminativo 4, superficie mq 340, reddito agrario €1,32, reddito dominicale € 0,79;

particella 106, qualità/classe sem. arbor. 2, superficie mq 3.630, reddito agrario €15,94, reddito dominicale € 13,12;

particella 107, qualità/classe semin. arbor. 2, superficie mq 2.360, reddito agrario €10,36, reddito dominicale € 8,53;

particella 108, qualità/classe seminativo 4, superficie mq 210, reddito agrario €0,81, reddito dominicale € 0,49;

particella 143, qualità/classe semin. arbor. 2, superficie mq 22.346, reddito agrario €98,10, reddito dominicale € 80,79;

- **OPIFICIO** sito in **FORCE (AP) C.da Montemoro 64** (Cabina elettrica su due piani fuori terra), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 32, particella 144**, categoria D/1, rendita 70,00 Euro, indirizzo catastale: *Frazione Montemoro snc, piano: T-1*;

- **OPIFICIO** sito in **FORCE (AP) C.da Montemoro 64** (Fabbricato cielo-terra su tre livelli della superficie commerciale di mq 372,00), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 32, particella 104**, categoria D/10, rendita 2.828,00 Euro, indirizzo catastale: **FORCE Frazione Montemoro snc, piano: T-1-2**, (deriva dall'originaria part. 104 di mq 1430 fabb. rurale denuncia cambiamento n.ap0100710 del 06/09/2005 uff. territorio di Ascoli Piceno);
- **OPIFICIO** sito in **FORCE (AP) C.da Montemoro 64**, della superficie di mq 31.120 - dedicato all'insediamento produttivo - distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 32, particella 142**, categoria D/10, rendita 19.076,00 Euro, indirizzo catastale: **FORCE Frazione Montemoro snc, piano: T-1** (la particella della superficie di mq 31.200 deriva dalla fusione delle originarie particelle 72 di mq 14.220 e 110 di mq 16.980. Denuncia cambiamento n.100710 presentata 06/09/2005 uff. del territorio).

Il CTU riferisce che le particelle 60, 62,105, 106, 107 e 108 di cui al FG. 32 del Catasto Terreni risultano essere accorpate tra loro.

Riferisce, altresì, che sulla particella 143 di cui al FG. 32, nella parte a ridosso dei capannoni, sopra ad un terrapieno realizzato in blocchi di cemento e relativo massetto, risultano posizionati sei serbatoi in ferro zincato, utilizzati come serbatoi di accumulo di acqua potabile da utilizzare per emergenza nel capannone n° 4. Tale struttura non riportata in planimetria risulta essere non autorizzata, non sanabile e da rimuovere.

Con riguardo agli opifici, con particolare riferimento ai capannoni n. 2 e 3 come individuati in perizia a pag. 6 e facenti parte dell'insediamento produttivo vero e proprio, ma anche con riferimento alla rimessa attrezzi, il CTU evidenzia la presenza i coperture realizzate in lastre di cemento – amianto in cattivo stato di manutenzione. Per le modalità e i costi necessari per la bonifica, nonché alle difformità urbanistiche e catastali dei manufatti si rimanda alla CTU (vedi pagg. da 12 a 19, da intendersi qui richiamate, della perizia redatta dal Geom. Massimo Urriani il 04/06/24).

I precedenti edilizi dei fabbricati evidenziati dal CTU sono:

- **COLLAUDO STATICO:** Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo prot. 59/11038 del 13/01/1982 abitabilità ex fabbricato rurale (part.104): Comune di Force rilasciata il 13/06/1983.
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 14/1980**, per lavori di costruzione di un centro parentale per allevamento zootecnico, presentata il 28/02/1980, rilasciata il 05/03/1980 con il n. 14/80 di protocollo, agibilità del 13/06/1983. Opere previste: tre capannoni, un fabbricato ad uso ufficio e abitazione, un impianto depurazione, una cabina elettrica, un pozzo e opere di completamento esterno tra cui una pesa.

- **N. 48/1982**, per lavori di realizzazione impianto biogas e depurazione, presentata il 06/03/1982 con il n. 586 di protocollo, rilasciata il 10/06/1982 con il n. 48/1982 di protocollo, agibilità del 13/06/1983. Variante al progetto 14/80 opera in sostituzione dell'impianto di depurazione aerobico.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2006**, per lavori di realizzazione di tettoia annessa a capannone esistente per il passaggio esterno per scrofe in gestazione, presentata il 20/04/2005 con il n. 2005/2176 di protocollo, rilasciata il 30/03/2006 con il n. 2006/5 di protocollo.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2/2019**, per lavori di livellamento e sistemazione terreno adiacente all'azienda zootecnica e realizzazione vasca interrata di depurazione, presentata il 11/08/2016 con il n. 55 di protocollo, rilasciata il 26/02/2019 con il n. 1165 di protocollo. Pur se riguardante direttamente lavori su particelle non oggetto del procedimento (foglio 32 particelle 119 e 125) il procedimento andava a sanare opere collegate mai autorizzate ma propedeutiche alla stessa, quale i laghi di accumulo liquami per i quali vi era un'istanza per richiesta di concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Force protocollo 784 del 23/02/1995.
- **SCIA N. 6763**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria su struttura esistente mediante rimozione di lastre di eternit appoggiate su struttura in ferro esistente sostituzione delle stesse con pannelli di tipo "sandwich", presentata il 31/01/2021 con il n. 6763 di protocollo, non ancora rilasciata. Richiesta autorizzazione paesaggistica.
- **SCIA N. 3264**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria su struttura esistente mediante rimozione di lastre di eternit appoggiate su struttura in ferro esistente sostituzione delle stesse con pannelli di tipo "sandwich", presentata il 30/03/2021 con il n. 3264 di protocollo, rilasciata il 30/09/2021 con il n. 18796 di protocollo. Solo integrazione con autorizzazione paesaggistica.
- **CILA N. 13851**, per lavori di recinzione, presentata il 28/09/2023 con il n. 13851 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a foglio 32 particella 142. Recinzione ai fini della biosicurezza.
- **AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE N. 1/2020**, per lavori di comunicazione preventiva utilizzazione agronomica effluenti allevamento, autorizzazione alle emissioni in atmosfera e impatto acustico, presentata il 14/11/2017 con il n. 2018/5789 di protocollo, rilasciata il 20/02/2020 con il n. 1/2020 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a superficie utili allevamento (SUA) pari a mq 1980 di cui mq 1.000 del capannone 4 (o c) e parte del capannone 2 (o a) per mq 980. Validità 15 anni.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1305/93 e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.R.G. VIGENTE PAI F29 0280 P3R3. Il titolo è riferito solamente alle particelle 60-62-05-106-107-108-143, come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Force in data 07/05/2024.

Come da relazione del Custode Giudiziario, Avv. Mattia Guidi, del 23/10/2024 il compendio immobiliare è stato integralmente liberato da persone ed animali e quindi sia con riferimento al contratto di comodato che al contratto di soccida, da considerarsi risolti o scaduti.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dal Geom. Massimo Urriani del 04/06/2024, alla quali ci si riporta integralmente, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Force il 07/05/24, che collocano i terreni sopra descritti tutti in zona agricola.

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.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura (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: 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, anche se 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

VENDITA SENZA INCANTO:

**LOTTO UNICO) prezzo base: Euro 283.520,00
(Euro: duecentottantatremilacinquecentoventi/00)
Offerta minima: € 212.640,00;**

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

L'offerta in via telematica dovrà essere effettuata al gestore della vendita Astalegale.net S.p.a attraverso il portale www.spazioaste.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% della prezzo offerto 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: **IT75A0326822300052136399670** specificando nella causale: **Tribunale di Ascoli Piceno-Esecuzione Immobiliare n. 43/2023 -versamento cauzione.**

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 cartacee andranno presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44. Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome) e la data della vendita.

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 contenute nell'ordinanza di delega, 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 il 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. Paolo Serra – n. 43/2023 R.G.E.",

Per entrambe le modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 19,00 del giorno antecedente la data dell'asta.

Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile, o postale vidimato intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Paolo Serra – n. 43/2023 R.G.E.”, o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato e 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualifica energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all’ordinanza di delega e sono consultabili, unitamente al presente avviso ed alla perizia sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti internet: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, nonché presso lo studio dell’avv. Paolo Serra; copia del presente avviso è pubblicata anche, per estratto, sul periodico gratuito “Newspaper Aste” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “Il Resto del Carlino” .

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: paoloavvserra@gmail.com, tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode giudiziario Avv. Mattia Guidi, con studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via Amerigo Vespucci n. 1 (mail: mattiaguidi.legale@libero.it - tel. e fax: 0735/587011 – cellulare: 3363132152), anche per prenotare la visita dell’immobile tramite l’inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ascoli Piceno, lì 23/05/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra

