

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

Esecuzione immobiliare n. 91/2022 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 25/10/2024 dal G.E., Dott.ssa Simona D'Ottavi

**AVVISA**

**Che il giorno 08/10/2025, 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:

Immobili siti in Comune di Venarotta, Via Euste Nardi snc e precisamente:

**- Fabbricato** distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Venarotta al foglio 18, particella 472, Sub. 5**, (immobile originato a seguito di ampliamento degli immobili distinti al NCEU del predetto Comune al fg. 18, part. 472 sub 1,2,3,4 – i sub. 2,3,4 sono stati originati in data 22/11/2011 (n. 6065.1/2011) ed il sub. 1 è stato originato, giusta variazione del 22/11/2011 n. 43651.1/2011 dal bene contraddistinto al NCEU del predetto Comune al fg. 18, part.472, nat. D/1 a sua volta originato giusta costituzione del 14/01/1991 in atti dal 18/12/1997 n. 138.1/1991. L'immobile fa parte di un complesso cielo/terra edificato su area censita al NCT fg. 18 part. 472, ente urbano di mq. 6555 – ex part. 330 ed il mapp. 472 di originari mq. 4900 ha incorporato la part. 505 – ex part. 330), **categoria D/10** (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole con annessi uffici e servizi e un alloggio del custode, vari accessori, tettoie e corte esclusiva), **rendita euro 4.527,60=**, **piani T-1**, trattasi di fabbricato che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 6555 compresa l'area di sedime dell'edificio, tettoie ed accessori).

**- Impianto Fotovoltaico realizzato sulla copertura di fabbricato principale e della**

**tettoia** distinto al **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Venarotta al foglio 18, particella 472 sub 6**, (ex immobile contraddistinto al NCEU di detto Comune al fg. 18 part. 472 e l'immobile fa parte di un complesso cielo/terra edificato su ex area censita al NCT fg. 18 part. 472 ente urbano, ex part. 330 – il mappale 472 di originari mq. 4900 ha incorporato la part. 505 di mq. 1655 ex part. 330), **categoria D/1, rendita euro 912,00=, piano 2.**

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

**a) Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Produttiva di Espansione (art. 37 da Norme tecniche di attuazione del PRG).

**b) Concessioni Edilizie**

Il Comune di Venarotta ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (**Allegato 3**):

- Concessione Edilizia n. 22 del 24/10/1977 (Costruzione Stabilimento Enologico);
- Concessione Edilizia in Variante n. 14 del 20/04/1978 (Variante allo Stabilimento Enologico);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 18/05/1978;
- Permesso di Costruire n. 2001/86 del 30/09/2004 (Costruzione Tettoie per copertura impianti di lavorazione vino e realizzazione di vasca interrata per tramoggia);
- Variante al Permesso di Costruire n. (Costruzione Tettoie per copertura impianti di lavorazione vino e realizzazione di vasca interrata per tramoggia);
- Certificato di Collaudo Statico e di conformità per lavori di Costruzione Tettoia per impianti lavorazione vino protocollo 8761 pratica 122451 del 20/09/2005;
- Sostituzione coperture manufatti ed installazione impianto Fotovoltaico. Autorizzazione Paesaggistica n. 2744 del 26/09/2011 rilasciata dal Servizio Urbanistico della Provincia di Ascoli Piceno;
- Convenzione con ..... per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia Elettrica (numero pratica SSP00298137);
- Agli atti del Comune risulta rilasciata dal Sindaco di Venarotta l'autorizzazione di agibilità in data 18/05/1978.

Nella perizia viene evidenziato che l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Venarotta. Dai rilievi eseguiti sul posto, inoltre, risulta che il fabbricato, tettoie e accessori sono rispondenti ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Venarotta.

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti dal perito e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, nonché alla data di accesso del custode del 06/11/2023, il bene risulta non utilizzato e nella disponibilità della proprietaria. Tuttavia, all'interno dello stabile sono ancora presenti i macchinari, le attrezzature, gli arredi e i prodotti dell'attività svolta dall'esecutata. Per una parte del piazzale e delle tettoie c'è un accordo di locazione subordinato a liberare il tutto non appena l'immobile verrà aggiudicato, non ostacolando in alcun modo la procedura. Su tale piazzale è presente materiale edilizio appartenente alla società affittuaria.

Nella perizia di stima viene precisato che l'impianto fotovoltaico è privo di valore (valore in perizia pari a 0) in quanto, a seguito di pignoramento mobiliare di un terzo creditore dell'esecutata, sono stati assegnati a questi le somme mensili maturate sino alla scadenza in relazione alla convenzione n. J02I243549307, nonché le somme che matureranno successivamente e sino a che resterà in vita l'impianto fino alla concorrenza della somma di euro 131.466,09= in relazione alla convenzione n. SSP00298137: a seguito di tale assegnazione, stante l'inferiorità del valore dell'impianto fotovoltaico in riferimento alle somme assegnate, è stato assegnato all'immobile valore pari a zero. (L'ordinanza di assegnazione è consultabile presso lo studio del

Professionista Delegato alle operazioni di vendita e comunque è riportata nell'integrazione alla perizia di cui appresso.)

Si precisa, inoltre, che, anche successivamente alla vendita, dovrà essere garantito l'accesso per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

Non risultano esserci spese condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Aurelio Cerasa del 12/04/2024, successiva integrazione del 25/06/2024 e successiva replica alle osservazioni delle parti del 18/10/2024.

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.

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.

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: €. 143.360,00= (euro centoquarantatremilatrecentosessanta/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 107.520,00= centosettemilacinquecentoventi/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](http://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 – Esecuzione Immobiliare n. 91/2022 RGE – Versamento Cauzione.**

Andrà altresì effettuato il pagamento del bollo digitale tramite accesso al sito [pst.giustizia.it](http://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. 91/2022 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. 91/2022 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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://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](http://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. Antonio Marcelli, con studio in Contrada Cerreto n. 1, 63082 Castel di Lama (AP) Tel. 0736 814888 - Fax 0736 813532 – email: [antoniomarcelli@yahoo.it](mailto:antoniomarcelli@yahoo.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 lì 11/06/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Laura Bergesio