

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

Esecuzione immobiliare n. 52/2023

Promossa BCC NPLS 2018 2 SRL

Il Sottoscritto Avv. Soraya G. Campisi, con studio in Ascoli Piceno, C.so V. Emanuele 21 ,quale delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 16.09.2024

AVVISO

Che il giorno **2 LUGLIO 2025 , alle ore 15:30** e seguenti presso il Tribunale di Ascoli Piceno, aula del Consiglio Ordine Avvocati di Ascoli Piceno , si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile, 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 ,

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1 : Immobile ad uso residenziale, sito in Ascoli Piceno (AP), Via Giuseppe Verdi, 24, piano primo , interno 3 di un fabbricato di maggiori dimensioni, distinto al NCEU al FOGLIO 68, part. 194, sub. 3, con categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita pari a €. 255,65; composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, superficie interna di mq 62,00.

La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato verso la metà degli anni '50. L' immobile risulta essere in buono stato di conservazione interna e in condizioni di

L'immobile confina, a Nord con distacco tra fabbricati, a Est con vano scale condominiale e appartamento interno n. 4, a Sud con affaccio su via Giuseppe Verdi, a ovest con affaccio su via Gioacchino Rossini. L'immobile in oggetto è parte di un condominio .L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), ammonta a circa €. 560,00. Alla data odierna risultano spese straordinarie deliberate il 14 novembre 2023, per un ammontare pari a €. 1.250,00.Le spese condominiali scadute e non pagate, come da bilancio consuntivo al 30 settembre 2023, ammontano a €. 6.672,75.Le spese condominiale da bilancio preventivo al 30 settembre 2024, ammontano a €. 8.482,16. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a circa €. 1.810,00.

SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA -CATASTALE DELL'IMMOBILE: L'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La planimetria catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è datata 03 luglio 1956 e risulta presentata in data 06 maggio 1964. Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato di fatto, risulta NON essere conforme allo stato autorizzato, prendendo in considerazione la planimetria catastale in atti e confrontandolo esternamente, con gli altri immobili dello stesso fabbricato.

In particolare si evidenzia la chiusura parziale del balcone lato ovest, con l'inserimento di un nuovo serramento a delimitare l'appartamento rispetto al balcone stesso e il conseguente ampliamento del bagno. Risulta essere stata murata anche la piccola finestra originariamente presente all'interno del locale cucina e che affacciava sullo stesso balcone a ovest.

Tali abusi potrebbero essere sanati esclusivamente dietro la presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria con relativo pagamento dell'oblazione e corredata di "nulla osta" del condominio, vista la modifica esterna e quindi su parti comuni, del fabbricato.

Viceversa sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato, demolendo la parte di muratura e serramento e ripristinando la regolare superficie del balcone, compresa la finestra della cucina. Lo stato catastale risulta allo stesso modo **NON conforme** allo stato di fatto. L'immobile è occupato dall'esecutata.

LOTTO 2 : Lotti di terreno agricolo (adibiti in parte ad uliveto, pascolo, produzione erbe da foraggio) siti in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo distinti al NCT come da tabelle seguenti :

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	185	seminativo	4	17.820,00	64,42 €	87,43 €
	186	pascolo	2	20.723,00	5,35 €	2,14 €
		pascolo arb	1	17,00	0,01 €	0,01 €
	187	pascolo	2	36.695,00	9,48 €	3,79 €
		pascolo arb	1	3.055,00	1,74 €	0,79 €
	188	pascolo	2	2.960,00	0,76 €	0,31 €
	190	seminativo	4	7.800,00	28,20 €	38,27 €
	192	seminativo	4	42.740,00	154,51 €	209,70 €
	193	seminativo	4	2.065,00	7,47 €	10,13 €
		pascolo	2	21.555,00	5,57 €	2,23 €
	8	pascolo	2	3.740,00	0,97 €	0,39 €
	17	semin arbor	3	2.420,00	9,37 €	11,87 €
	59	pascolo	2	1.550,00	0,40 €	0,16 €
	177	uliveto	2	317,00	0,98 €	1,15 €
		pascolo	2	1.513,00	0,39 €	0,16 €
	178	uliveto	2	167,00	0,52 €	0,60 €
		pascolo	2	633,00	0,16 €	0,07 €
Totale				165.770,00	290,30 €	369,20 €

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	14	pascolo	2	920,00	0,24 €	0,10 €
	18	seminativo	4	263,00	0,95 €	1,29 €
		pascolo	2	4.787,00	1,24 €	0,49 €
	60	prato	U	5.000,00	5,16 €	2,58 €
		incolt prod	U	2.620,00	0,27 €	0,14 €
64	4	semin arbor	3	9.970,00	38,62 €	48,92 €
	95	semin arbor	3	1.280,00	4,96 €	6,28 €
63	172	pascolo	1	1.280,00	0,66 €	0,33 €
	176	pascolo	2	110,00	0,03 €	0,01 €
64	319	seminativo	3	16.796,00	69,40 €	86,74 €
		pascolo	2	34,00	0,01 €	0,01 €
	320	seminativo	3	9.649,00	39,87 €	49,83 €
		pascolo	2	481,00	0,12 €	0,05 €
63	174	uliveto	2	3.260,00	10,10 €	11,79 €
	183	pascolo arb	1	9.980,00	5,67 €	2,58 €
	184	pascolo arb	1	36.580,00	20,78 €	9,45 €
	189	prato	U	4.050,00	4,18 €	2,09 €
	191	pascolo	2	20.018,00	5,17 €	2,07 €
		pascolo arb	1	29.882,00	16,98 €	7,72 €
Totale				156.960,00	224,41 €	232,47 €

Per un Totale complessivo di mq 322.730,00.

Vincoli ed oneri gravanti sui terreni risultano dai certificati di destinazione urbanistica di cui alla perizia, alla quale ci si riporta e che principalmente indicano i terreni come aree agricole ed alcune aree vengono indicate come aree agricole ad elevato valore ambientale.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI a Carico dei Lotti 1 e 2

1.ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria del 12/08/2006 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9513 Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 4225/1228 del 11/08/2006 A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO favore di BCC PICENA con sede in Castignano

Annotazione Ad Iscrizione Del 27.05.2010, N. 798 Derivante Da Frazionamento In Quota

Annotazione Ad Iscrizione Del 30.07.2008, N. 1180 Derivante Da restrizione dei beni.

2.ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria del 17/10/2007 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 10818 Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 5505/1917 del 16/10/2007 a garanzia di MUTUO fondiario a favore di BCC PICENA con sede in Castignano

Annotazione Ad Iscrizione n 6585 del 30.07.2008 derivante da restrizione di beni del 15.07.2008 .

Annotazione Ad Iscrizione n. 799 del 27.05.2010 derivante da frazionamento in quota.

3. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5261 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62212 del 02/07/2014- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BCC PICENA con sede a Castignano ,

4. TRASCRIZIONE del 12/08/2014 - Registro Particolare 4045 Registro Generale 5442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2367 del 22/07/2014- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC PICENA con sede a Castignano

5. TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 4573 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 636 del 24/04/2023 PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC NPLS 2018 -2 srl con sede in Conegliano(TV) .

Il tutto come meglio descritto nella CTU, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati, redatta dal Geom. Alessio Giorgino e depositata 14.06.2024, depositata telematicamente e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.astemobili.it nonché sul Portale del Ministero di Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite pubbliche".

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, vincoli e oneri reali gravanti su di essi: la vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili verranno venduti liberi 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. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state elencate in precedenza

L'immobile (Lotto 1) risulta occupato dall' esecutata mentre il Lotto 2 non risulta occupato da terzi con locazioni opponibili. Se gli immobili risulteranno ancora occupati al momento della redazione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.lgs. 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. 28/85 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 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 ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Soraya G. Campisi, sito in Ascoli Piceno, C.so V. Emanuele 21.

LOTTO UNO : Prezzo base euro 66.000,00 (SESSANTASEIMILA /00 euro).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 50.000,00 (CINQUANTAMILA //00).

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

LOTTO DUE : Prezzo base euro 253.600,00 (DUECENTO CINQUANTATREMILASEICENTO//00 euro).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (offerta minima euro 191.000,00(CENTONOVANTUNOMILA //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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica :

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata al gestore della vendita la società Zucchetti Software Giuridico S.r.L. previo accesso al sito www.fallcoaste.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale).

Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore e secondo le modalità ivi indicate alle quali si rinvia integralmente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 18,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Soraya G. Campisi.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 cpc solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

la domanda deve contenere 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.

L'offerta dovrà contenere 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 (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato; l'indicazione dell'importo della cauzione in misura minima al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Soraya G. Campisi - Esec. Imm. n. 52/2023 RGE". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Soraya Campisi- Esecuzione Immobiliare n. 52/2023 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.

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 dei delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia 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.astemobili.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. Soraya G.Campisi presso il suo studio di Corso V. Emanuele 21 , Ascoli Piceno.

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, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Soraya G. Campisi nella misura liquidata dal G.E.

Mentre le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

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 dall'aggiudicazione.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Soraya G. Campisi, con studio in C.so V. Emanuele 21, Ascoli Piceno (cellulare 347 9740967), presso il custode giudiziario avv Ivana Toccaceli con studio in Ascoli Piceno, Via del Commercio 70, pec ivana.toccaceli@pec.it ; ivana.toccaceli@virgilio.it , cellulare n. 3396926575 (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale

Ascoli Piceno, 14.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Soraya G. Campisi