

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA Esecuzione immobiliare n. 86/2022 R.G.

Promossa da: BCC NPLS 2020 SRL

Il sottoscritto Avv. Jose' Rafael Gabrielli (studio in Castel di Lama, Via Po' 113, cell.: 349.5514329 - mail: josegabri@libero.it - pec: joserafael.gabrielli@pec-avvocatiteramo.it) delegato della procedura ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 20.06.2025

AVVISA

che il giorno 28 APRILE 2026 alle ore 15:00 e seguenti presso lo studio del professionista delegato Avv. Jose' Rafael Gabrielli, sito in Castel di Lama (AP) alla via Po' 113, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica "sincrona mista" del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO (1)

A) Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su **Fabbricato Rurale - Casa Colonica** - a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **100,00** mq. L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola. Identificazione catastale: **foglio 9 particella 107 sub. 2** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo, Edificio rurale con annesso Officina e Magazzino.

B) Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su **capannone artigianale** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **171,16** mq. L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola. Identificazione catastale: **foglio 9 particella 107 sub. 2** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo. Coerenze: Edificio Isolato. Edificio rurale con annesso Officina. Il Corpo 2 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita.

C) Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su **Magazzino** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **94,28** mq. L'unità immobiliare è posta al piano Rialzato. Identificazione catastale: **foglio 9 particella 107 sub. 2** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 -Castignano -, piano: Rialzato.

D) Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su **deposito artigianale** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **70,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano Terra - Primo. Identificazione catastale: **foglio 9 particella 107 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) -, piano: Terra - Primo -, Tale Corpo è parzialmente crollato (piano copertura) anche le tamponature sono in parte cadute. L'immobile è allo stato attuale Non agibile.

E) Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su **Terreno** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, Identificazione catastale: **foglio 9 particella 107 sub. 1** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) Il Corpo 5 è il terreno sul quale sono situati i corpi 1 - 2 - 3 - 4 descritti precedentemente, oltre alla porzione appunto con destinazione terreno è identificato con il Sub 1.

Dalla CTU del 06.05.2025 redatta dal tecnico incaricato, Ing. Roberto Giovannetti, risulta quanto in appresso:

Fabbricato Rurale - Casa Colonica - a CASTIGNANO Contrada Pittura 18. L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola. Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un terreno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

Situazione Edilizio-Urbanistica dell'immobile: Permesso di Costruire **N. 16-2006 Permesso di Costruire n° 16-2006** e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione di Complesso Artigianale., presentata il 11/08/2005 con il n. Prot. 5631 di protocollo, rilasciata il 27/12/2006 con il n. 21/2006 di protocollo. E' stata tra la presentazione ed il rilascio presentata una variante al Permesso di Costruire in data 11-10-2006. L'intervento anche se autorizzato NON è mai stato realizzato.

a) Destinazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola (principalmente).

b) Conformità Edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nelle planimetrie, tramezzi interni, aperture. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi - 1 anno. Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi che compongono il lotto. Il lotto è in stato di abbandono. Per almeno 2 corpi si consiglia l'intervento di demolizione e ricostruzione.

c) Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza tra i Sub esistenti (2) e i corpi indicati nella Perizia (4), oltre al Sub 1 e corpo 5 che identifica il terreno. Difformità in alcune tramezzature interne, nella disposizione delle aperture verso l'esterno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi. Questa situazione è riferita solamente a tutti i Corpi che compongono il lotto. L'intero Lotto è regolarmente accatastato, ma occorre far notare che l'accatastamento comprende solo 2 sub per tutti e 4 i corpi indicati nella presente perizia, oltre al Sub 1 che identifica il terreno. NON vi è quindi corrispondenza tra i sub accatastati e i corpi identificati. Ogni singolo corpo va quindi accatastato nuovamente, presentando un documento "docfa" presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate, in conformità alla presente stima ed alla planimetria allegata (All. 11 Tavola redatta dall'Esperto); sanando anche le difformità presenti. Questo comporterà inevitabilmente la soppressione dei sub esistenti e la creazione di nuovi (Sub). Ad oggi il Cespite nella sua interezza, comprensivo di tutti e quattro i corpi, NON è Conforme sotto l'aspetto Catastale.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo del Custode Giudiziario, l'immobile risulta libero.

Per le difformità esistenti e la possibilità o meno di regolarizzarle, si rinvia comunque a tutto quanto meglio e più dettagliatamente previsto nella CTU in atti.

LOTTO (3)

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) **terreno agricolo** a CASTIGNANO Contrada Pittura, della superficie commerciale di **1.502,00**. Identificazione catastale: **foglio 9 particella 394 (catasto terreni)**, reddito dominicale 0,39, reddito agrario 0,31, indirizzo catastale: Contrada Pittura. Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola - articolo n° 23 Norme Tecniche di Attuazione.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La visura catastale riporta come destinazione, (qualità -classe) Pascolo - cespugliato, invece che uliveto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo del perito estimatore, l'immobile risultava occupato da terzo senza titolo, il debitore esecutato dichiarava che quest'ultimo fosse possessore da oltre 20 anni.

Per le difformità esistenti e la possibilità o meno di regolarizzarle, si rinvia comunque a tutto Per le difformità esistenti e la possibilità o meno di regolarizzarle, si rinvia comunque a tutto quanto meglio e più dettagliatamente previsto nella CTU in atti.

Tutto quanto sopra come meglio descritto nelle Relazioni di Consulenza Tecnica del 06.05.2025 relativa ai Lotti 1,3, - i cui contenuti sono da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed a cui si fa espresso rinvio per la più completa e migliore descrizione di tutti i beni pignorati (ivi compresa l'indicazione di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni) - redatte dal nominato C.T.U. Ing. Roberto Giovannetti, pubblicate 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".

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, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

In merito alle spese condominiali, si rammenta la prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del 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".

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario.

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 di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg 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 innanzi all'Avv. Jose' Rafael Gabrielli, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini.

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1) - Prezzo base € 40.000,00 (quarantamila/00)

Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 30.000,00 (trentamila/00).

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

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 3) - Prezzo base € 4.000,00 (quattromila/00)

Con l'avvertimento che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, quindi offerta minima: € 3000,00 (tremila/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 Gruppo Edicom, attraverso il suo portale www.garavirtuale.it (compilata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale).

L’offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% del 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 “**Gruppo Edicom** ” **con IBAN: IT02A0326812000052914015770 (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 – Esecuzione immobiliare R.G. 86/2022 E.I. – 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 16:00 alle ore 19:00 presso il professionista delegato Avv. Jose’ Rafael Gabrielli, nello studio sito in Castel di Lama (AP), via Po’ 113 (cell. 349.5514329)

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell’art.571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l’offerta 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, indicando la denominazione della procedura esecutiva immobiliare, 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 minimo suindicato, l’indicazione dell’importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta e 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 offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Jose’ Rafael Gabrielli - n. 86/2022 R.G.E. Imm.”.**

L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, co. 3 c.p.c.

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; 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. Jose’ Rafael Gabrielli - n. 75/2023 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 – 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.

L’offerta dovrà altresì contenere la dichiarazione di piena conoscenza ed accettazione dei termini e condizioni della vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati.

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, 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. Jose' Rafael Gabrielli, nello studio sito in Castel di Lama, via Po' 113 (cell. 349.5514329).

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. Jose' Rafael Gabrielli (d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell'aggiudicatario), nella misura liquidata dal G.E. 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 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. Jose' Rafael Gabrielli (nello studio sito in Castel di Lama, via Po' 113 - cell. 349.5514329, previo appuntamento) o presso il custode giudiziario Avv. Re Giorgio, con studio in Castel di Lama, Via Scirolo, 25, Telefono: 348/6414932 mail: giorgio.avv.re@gmail.com (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria del tribunale.

Ascoli Piceno, 23 GENNAIO 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Jose' Rafael Gabrielli