TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 6/2024 R.G.E.

Promossa da

"BCC NPLS 2018-2 S.R.L."

Il sottoscritto Avv. Barbara Girolami, delegato dal G.E., con ordinanza del 29/06/2026, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 27 gennaio 2027, alle ore 16:30** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n°1, è fissata la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili:

Lotto 1: "diritti di piena proprietà per 1/1 sui seguenti beni siti nel Comune di Acquaviva Picena (AP), Largo dei Piceni n. 24:

1. **appartamento di civile abitazione, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, part. 381, sub. 4, cat. A/2 classe 2, consistenza 6,5 vani, p.t., rendita € 288,70;**
2. **autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 11 part. 381, sub. 2, cat. C/6 classe 2, p.t., consistenza 18 mq, sito in al piano terra, rendita € 30,68;**
3. **corte distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 11 part. 386 sub. 1 cat. F/1, p.t., senza rendita;**
4. **magazzino distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 11 part. 386 sub. 2 cat. C/2, classe 1, consistenza 8 mq, sito in al piano terra, rendita € 11,57.**

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni e un ripostiglio per una superficie complessiva di 127,22 mq ed un'altezza pari a 2.79 m.

L'autorimessa è ubicata al piano terra e si sviluppa per una superficie lorda pari a 20,45 mq ed un'altezza pari a 2,83 m. La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico e di un lavatoio.

La corte è adiacente all'appartamento ed è utilizzata a giardino, con porzioni pavimentate e porzioni destinate a verde; si sviluppa su diversi livelli per una superficie complessiva di mq 91,59 circa. L'immobile è recintato con un piccolo muretto con sovrastante ringhiera metallica (verso la strada pubblica) e con un parapetto in acciaio verniciato (verso le altre proprietà).

Il magazzino è situato nella corte di cui il sub.1, dal quale è consentito l'unico accesso. Il manufatto, destinato a ripostiglio e lavatoio, ha struttura in c.a. con copertura piana pedonabile, per una superficie complessiva lorda di mq 11,76 ed altezza di ml 1,88. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e la pavimentazione è in gres porcellanato. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico in buone condizioni

di manutenzione, mentre la struttura presenta tracce di infiltrazioni sul lato interno est del manufatto.

Lotto 2: "diritti di piena proprietà per 1/1 su sita in Acquaviva Picena (AP), Largo dei Piceni n. 11 su: **autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al foglio 11, part. 374 sub. 18 cat. C/6, classe 2, consistenza 56 mq, al piano sottostrada, rendita € 95,44**".

L'autorimessa oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli, il piano secondo sottostrada è destinato ad autorimessa mentre l'altro al piano primo sottostrada è destinato a fondaco, per una superficie complessiva di 69,12 mq ed un'altezza di 2,34 e di 2,08 m. La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio nella parte destinata ad autorimessa, mentre è in ceramica smaltata nella parte destinata a fondaco. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico con un lavatoio.

Per entrambi i lotti si riporta quanto segue.
Alla data del sopralluogo, gli immobili si trovavano in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.
Il fabbricato condominiale è stato edificato nella seconda metà degli anni 70 ed è posizionato poco distante dal centro storico del Comune di Acquaviva Picena, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) ed uno seminterrato, collegati fra loro per mezzo di una scala senza ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.
Il fabbricato condominiale, in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita, è stato realizzato in forza dei seguenti atti rilasciati dal Comune di Acquaviva Picena (AP):
- ✓ Licenza di costruzione prot. 4035/74 del 29/01/1975 (atto autorizzativo originario);
- ✓ Concessione edilizia n. 4175 del 09/12/1977 con la quale viene autorizzata la "variante estetica fabbricato di civile abitazione";
- ✓ Attestazione di abitabilità del fabbricato residenziale del giorno 11/04/1978;
- ✓ DIAE prot. 2518 del 30/04/2008 con la quale si realizzavano opere di recinzione sull'unità immobiliare particella 386.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento;
b) lievi difformità nell'indicazione delle altezze interne;
c) presenza del magazzino non prevista dagli elaborati progettuali degli atti autorizzativi (part. 386, sub.2).
Le opere descritte ai precedenti punti a) e b) rientrano nelle tolleranze previste dal D.L. Salva Casa e pertanto non costituiscono illecito e facilitano l'attestazione dello stato legittimo (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001). Per quanto concerne il punto c) il magazzino non può essere oggetto di sanatoria, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi.
La zona ove insistono unità immobiliari oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Acquaviva Picena, ricade in Zona Rb Residenziale di

completamento (Rt - Residenziale turistica) - ZONA B di cui all'art.12 D.M. 1444/'68, inoltre l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Versanti - Area di versante con pendenza superiore al 30%;
- Centro storico (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Integrale;
- Crinali - Ambito di tutela provvisoria.

Il Consulente Tecnico ha accertato che alla data della perizia del 27/05/2026, non sussisteva alcun debito per spese condominiali scadute, né erano state deliberate spese straordinarie. Si tenga conto che, per quanto attiene alle spese condominiali, l'art. 63, comma 4 delle disposizioni di attuazione al Codice Civile, prevede che "*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*".

Il tutto come descritto nella relazione peritale, a firma dell'esperto estimatore, Geom. Antonella Capitani, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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 il permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si specifica che In base a quanto verificato dall'esperto estimatore, esiste un Regolamento Condominiale dal quale si evince, all'art. 5 dello stesso, che la piccola zona triangolare distinta nell'ampia planimetria con il n. 10 ed aderente alla Strada Provinciale Valtesina, giuridicamente resta condominiale, mentre in effetti è stata e sarà incorporata nella detta Strada Provinciale Valtesina o nella zona di rispetto della stessa, sempre quale ampliamento. La maggiore superficie centrale, sempre nella cennata ampia planimetria distinta col n.10 ed in funzione di immissione nella strada Provinciale suddetta e di svincolo delle dette tre palazzine è e resterà condominiale con i conseguenti oneri a carico di tutti i condomini di tutte e tre le palazzine, in proporzione, sia per quel che riguarda la sistemazione definitiva, la pavimentazione, la manutenzione, l'illuminazione, gli scarichi, le immissioni e sia per quel che riguarda le già cennate cisterne poste nell'estremo di ovest, in funzione del riscaldamento centrale di ciascuna palazzina, fino a tanto che ciascuna palazzina, con voto unanime, non riuscirà a conseguire diverso riscaldamento autonomo sia globalmente che per distinte unità immobiliari. Il successivo art. 6 evidenzia che i beni condominiali comuni sono quelli di legge sia per il complesso immobiliare di tutte e tre le palazzine e sia per ciascuna (separatamente) di dette tre palazzine."

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, IVG Marche, avvenuto il 30/11/2024, l'immobile eappariva in buone condizioni e risultava occupato dall'esecutata e dal coniuge. Si precisa che la liberazione del bene occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà attuata dal Custode Giudiziario, salvo espresso esonero.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio del Professionista.

LOTTO 1)

Prezzo base: Euro 121.600,00
(euro centoventunomilaseicento/00)

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

Offerta minima: Euro 91.200,00
(euro novantunomiladuecento/00)

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

LOTTO 2)

Prezzo base: Euro 31.100,00
(euro trentunomilacento/00)

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

Offerta minima: Euro 23.325,00
(euro ventitremilatrecentoventicinque/00)

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. 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 in modalità telematica dovrà essere inviata al Gestore della vendita, "Notartel S.p.A. S.B." attraverso il suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it. L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di: **"Notartel S.p.A. - Società Informatica Del Notariato - Società Benefit", con il seguente IBAN: IT 24 I 0333203201000002610810 specificando nella causale:**

“Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami - esecuzione immobiliare n. 6/2024 R.G.E. – versamento cauzione”.
Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell’offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà 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 17,00 alle ore 19,00 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Girolami, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.
Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l’offerta (che può essere anche soggetto diverso dall’offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
L’offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d’acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell’offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l’identificazione dell’esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, l’indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.
L’offerta d’acquisto è irrevocabile, ai sensi dell’art. 571, comma 3, c.p.c.
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. Barbara Girolami – n. 6/2024 R.G.E.”**

Per entrambe le modalità di partecipazione

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nella domanda, **l’offerente, dichiarandosi edotto dell’ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare 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.**

Al momento della presentazione dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall’aggiudicazione, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 6/2024 R.G.E.” o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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 formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio

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

Le "Condizioni Generali della Vendita" sono stese in calce all'ordinanza dei delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest'ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp, nonché presso lo Studio dell'Avv. Barbara Girolami. Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano "Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie" e sul periodico cartaceo "Newspaper Aste" del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale.

Per informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Barbara Girolami, presso lo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario IVG Marche, via Cassolo n° 35 - 60030 Monsano (AN) - tel. 0731/60914 – 605180 – 605542 - mail: info@ivgmarche.it, anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 21/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Girolami

