

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

**Esecuzione immobiliare n. 47/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista** con studio in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono/fax. 0736/251648 – cellulare 348/4515036), delegato ai sensi dell'art. 591 bis del codice di procedura civile dal G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe promossa da BCC NPLs 2018-2 S.r.l.

**A V V I S A**

che il giorno **22 ottobre 2024 alle ore 15.00** e seguenti, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA MISTA – precisando che con tale modalità coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente nello studio del referente della procedura - dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO UNICO – diritti dell'intera piena proprietà di immobile** costituito da:

- appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione ubicato nella frazione Centobuchi del Comune di Monteprandone (AP) in Via dei Tigli n. 22/E composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e due balconi;
- box auto posto al piano interrato, composto da un unico vano.

All'appartamento si accede da Via dei Tigli al civico 22/E, attraverso una corte comune ed un vano scala/ascensore condominiale

Al box auto si accede attraverso uno scivolo ed un corridoio comuni da Via dei Tigli scn (lato sud del fabbricato).

L'appartamento confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella 1042 sub 18, vano scala condominiale, affaccio su via dei Tigli, salvo altri.

Il box auto confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella 1042 sub 40, unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella 1042 sub 42, corsia comune, terrapieno, salvo altri.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con:

- foglio 26 particella 1042 sub 19 Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, Via dei Tigli n. 22/E, piano 2 interno 14, rendita catastale euro 411,87 (appartamento);
- foglio 26 particella 1042 sub 41 Cat. C/6, classe 4, mq 20, Via dei Tigli 22/E, piano S1, rendita catastale euro 30,99 (box auto).

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (luglio 2021-dicembre 2022) ammontavano ad euro 792,05.

Esistono lievi difformità superabili con CILA in sanatoria il cui costo complessivo è stato stimato in euro 3.000,00 circa.

I dati catastali e le relative planimetrie sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e da suo figlio.

Il tutto come meglio indicato e descritto nella CTU redatta dal Geom. Fulvio Vincenzo Paoletti in data 11.08.2023, in atti, da ritenersi qui integralmente richiamata ed a cui si fa rinvio per la più completa e migliore descrizione del bene pignorato, pubblicata sui siti internet [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), nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

## VENDITA SENZA INCANTO

### LOTTO UNICO

**Prezzo base: euro 92.000,00 (novantaduemila/00).**

**Offerta minima: euro 69.000,00 (sessantanovemila/00).**

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

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

Gli immobili sono 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 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo. Per tali motivi l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per 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 degli immobili 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ed eccezione delle formalità non cancellabili) che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario con modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo conguaglio.

Si precisa che gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e saranno restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A dell'ordinanza di delega del GE).

Il decreto di trasferimento non potrà essere pronunciato prima del versamento del prezzo e delle somme a titolo di spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Con il decreto di trasferimento l'aggiudicatario otterrà la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a suo carico. Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termine massimo per il versamento del prezzo: 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e ss. del codice di procedura civile si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, si terranno presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4

In caso di occupazione dell'immobile a causa del debitore o di terzi senza titolo, la liberazione verrà eseguita, salvo espresso esonero, dal Custode Giudiziario.

## **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 seguenti del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" di cui in appresso, alle quali interamente ci si riporta, dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, attraverso il suo portale [www.fallcoaste.it](http://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 indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite la seguente documentazione:

1. offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto versata mediante bonifico bancario da effettuarsi, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita a favore di **Zucchetti Software Giuridico S.r.l. Cauzioni Aste** con IBAN **IT71X0306911884100000010203** (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 – Giuseppe Mancini – Es. Imm. 47/2022 – Versamento cauzione**; versamento della marca da bollo di euro 16,00;
3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;
4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenne, nella busta telematica dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita;

9. i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

10. l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, 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.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al temine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate.

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 15:30 alle ore 18:30 presso il professionista delegato Avv. Giuseppe Mancini, dottore commercialista nello studio sito in Ascoli Piceno in Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono cellulare 348.4515036).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) 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 e può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero e ruolo generale della procedura) e il numero del lotto;

b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita iva e visura camerale se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri;

c) in allegato la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al punto precedente;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo base indicato e dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto)

e) i dati identificativi catastali 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;

f) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, 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;

g) l'indicazione del termine di pagamento per il saldo prezzo, non superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

**f) all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, un assegno bancario circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a –“Tribunale di Ascoli Piceno – Giuseppe Mancini – n. 47/2022 R.G.E. ” – per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dello stesso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.**

L' offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

### **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 e delle spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato non trasferibile intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Giuseppe Mancini – n. 47/2022 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 decreto legislativo n. 192/2005 e s.m.i. l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione 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.

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 e relativi allegati, sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** nonché sui seguenti siti internet:

[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)

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. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, nello studio sito in Ascoli Piceno, Rua Pietro della Scala n. 4 (telefono cellulare 348.4515036).

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 professionista delegato (decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 importi a carico dell'aggiudicatario), nella misura liquidata dal G.E.; tali 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. Giuseppe Mancini, dottore commercialista, nello studio sito in Ascoli Piceno, Rua Pietro della Scala n. 4, telefono cellulare 348.4515036, previo appuntamento o presso il custode giudiziario Avv. Federica Cocchieri, con studio in Monsampolo del Tronto (AP) in Via G. La Pira n. 29 telefono studio 0735-1985436, cellulare 340-8316806, indirizzo mail [federica.cocchieri@gmail.com](mailto:federica.cocchieri@gmail.com) (anche per prenotare la visita dell'immobile) ed in ogni caso presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 13 agosto 2024

**Il Professionista delegato  
Avv. Giuseppe Mancini  
(dottore commercialista)**