

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n.154/2008 R.E. promossa da Banca Picena Truentina Credito Cooperativo – società cooperativa, sostituita da BCC NPLs 2018-2 s.r.l. e per essa la sua mandataria Dovalue s.p.a.

La sottoscritta Avv. Rossana Ulissi, con studio in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, 57 (tel. e fax: 0735.592715), delegata dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza in data 19/10/2024

## AVVISA

che è fissata per il giorno **05 febbraio 2025 alle ore 16,30 e seguenti, presso il suo studio in San Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII n.57, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei diritti di piena proprietà sull'immobile appresso descritto:**

### **Lotto 6)**

-fabbricato in corso di costruzione sito in San Benedetto del Tronto, Via Montagna dei Fiori snc, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 2, p.lla 555 Sub 2, cat. F/3, S1-T-1; p.lla 555 sub 3, cat. F/3, piano T; p.lla 555 sub 4, cat. F/3, Piano 1.

Dalla relazione peritale dell'Arch. Andrea Corradetti e del Geom. Andrea Neri, depositata il 07/07/2022 risulta che:

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso ufficio e residenza in corso di costruzione che si sviluppa cielo terra con corte esclusiva; strutture portanti in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature rifinite esternamente con blocchi di cemento di diverse colorazioni ed internamente al grezzo e prive di intonaco.

Esternamente l'immobile risulta rifinito con balaustre in ferro sui balconi, dotato di tutti gli infissi ad eccezione della porta di accesso carrabile al garage del piano interrato, mentre all'interno è privo di qualsiasi rifinitura, senza divisori e impianti.

Unitamente ad altra unità immobiliare, quella oggetto di vendita ha diritti sul bene comune non censibile distinto al foglio 2, p.lla 555 sub 1, che individua una piccola corte esterna ove insistono gli accessi alla varie proprietà.

L'intero fabbricato di cui fa parte la porzione pignorata è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 981 del 17/09/1996; concessione edilizia in variante n. 23 del 19/01/1998 e concessione edilizia in variante n.441 del 19/06/1998.

dal raffronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- a) Diverso posizionamento e conformazione delle finestre esterne;
- b) Mancata realizzazione di una finestra prevista al piano primo sul lato est e realizzazione di una finestra non autorizzata sul lato nord del piano primo e sul lato est al piano primo sottostrada.
- c) Realizzazione di un vano wc al piano primo sottostrada non previsto nel progetto approvato
- d) Divisione in due u.i.u. della preesistente u.i.u. artigianale, tale divisione ha portato alla realizzazione di due nuove unità e precisamente quella oggetto di esecuzione ed ulteriore unità artigianale di proprietà di altra ditta posta sul lato nord.

Si precisa che le altezze interne indicate nelle tavole grafiche allegate, sono riferite allo stato attuale, con solai al grezzo e quindi privi di massetto e pavimento.

Le opere difformi sopra descritte risultano sanabili, salvo diversa interpretazione dello sportello unico per l'edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto, ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento di una sanzione oltre ai bolli, diritti di segreteria e spese tecniche.

L'immobile in esame ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e, ai fini dell'ottenimento del permesso autorizzativo in sanatoria sarà necessario richiedere ed ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica e pagare la relativa sanzione.

Detto immobile risulta libero.

Il lotto sopra descritto fa parte di un fondo patrimoniale di cui è stata dichiarata, con sentenza passata in giudicato, la inefficacia nei confronti del creditore procedente e della procedura fallimentare intervenuta.

Si tenga conto, per quanto attiene alle spese condominiali della prescrizione dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione al 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”.

Gli immobili pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi.

La vendita è a corpo e non a misura (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 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Tutte le attività che, ai sensi dell’art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, o davanti al Giudice dell’Esecuzione, si terranno presso lo studio dell’Avv. Rossana Ulissi in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, n.57.

### **Prezzo base:**

**lotto 6) € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**

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

**Si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.**

### **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 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 “Astalegale.net. s.p.a. Cauzioni Aste” con IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670** specificando nella causale: Tribunale

**di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare n. 154/2008 – Versamento cauzione.**

**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 entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,30 alle ore 19,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Rossana Ulissi in San Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII n.57.

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 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, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno –Avv. Rossana Ulissi- n.154/2008 RGE

**Per entrambe le modalità di partecipazione**

**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.Rossana Ulissi n. 154/2008 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.

**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 nonché sui seguenti siti internet “[www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)” e se ne può ottenere copia presso lo studio dell'Avv. Rossana Ulissi.**

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; al pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Rossana Ulissi, 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 nella 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. Rossana Ulissi in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, n.57 (tel. e fax: 0735.592715 ) o presso il custode giudiziario Dott. Simone Corradini (e-mail [corradini.tax@gmail.com](mailto:corradini.tax@gmail.com)) con studio in S.Benedetto del Tronto, Via Forlanini n. 1 – tel. 0735.86835 - anche per prenotare la visita dell'immobile.**

Ascoli Piceno, lì 12/11/2024

L'Avvocato Delegato  
Avv. Rossana Ulissi